

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI  
ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE



Ikt. szám: 1147-43 /2015.  
Képviselő-testületi ülés száma: 1146-5/2015.  
Az ülés időpontja: 2015. hónap 26 nap.

Hiv. sz.: 1/3023-3/2015  
Polgármesteri Kabinet

**ELŐTERJESZTÉS**

**a Budapest, XV. kerület Mézeskalács tér 4. IX. emelet 8. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás – Kovács Ferenc bérlő részére történő - elidegenítéséről**

**Tisztelt Képviselő Testület!**

Kovács Ferenc - jogviszony folytatás okán - 2013. június 1-jétől bérlője a 91158/7/A/116 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest, XV. kerület Mézeskalács tér 4. IX. emelet 8..szám alatti 1 + 1/2 szobás, 45 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos, önkormányzati tulajdonú lakásnak. Kovács Ferenc (továbbiakban: kérelmező) 2014. január 31-én kérelmezte az általa bérelt lakás megvásárlását.

A lakás bérleti jogát a bérlőkijelölő, BRFK. Anyagi Ell. Oszt. 35/108/87 számú rendelkezése alapján kapta a kérelmező édesanyja, özv. Kovács Ferencné 1987. december 1-től határozatlan időre.

A bérlő 2013. február 2-án bekövetkezett halála folytán, a bérleti jogot a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság 2010-1/2013/.ált. ügyiratszámú hozzájárulása alapján a kérelmező kapta meg határozatlan időre.

***A BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság a 15-1/2014/ált. ügyiratszámú levelében hozzájárult a lakás - kérelmező részére történő - értékesítéséhez, a rendelkezési jogról történő lemondás mellett.*** A bérlőkijelölő a 41/2000.(XII.12.) BM rendelet hatályon kívül helyező 75/2013.(XII.18.) BM rendelet 26. § (1) bekezdése alapján járult hozzá az elidegenítéshez.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43. § (1) bekezdése értelmében ha az e törvény alapján és a főváros és megyei kormányhivatal döntésével önkormányzat tulajdonába került, nem munkakörrel kapcsolatos szolgálati lakást a szolgálati jellegének megszüntetése után az önkormányzat elidegeníti, a szolgálati lakás felett rendelkezni jogosult állami szervet, a rendelkezési jogáról való lemondása ellenében, a vételár 70 %-a illeti meg. Az összeget a 1023002-00283494-00000000 számú bankszámlára kell átutalni.

Az ingatlan - lakótelepi tizenegy szintes lakóépület házgyári épületelemeiből - szabadon állóan épült 1971-ben. A lakóépület három szekcióból áll: a középsőben a zárt lépcsőház – ebben két személyfelvonó – és a szemétdobó helyiség van. A két szélső szekcióban lakószintenként négy, illetve nyolc lakás épült. Összesen 132 lakás található az ingatlanon. Az épület alápincézett.

Az ingatlan társasház, a hozzátartozó telek területe: 1.023 nm. A lakás tulajdoni hányada: 45/6.424. A lakás felújítás alatt van, mert a felső szinten csőrepedés volt, aminek következtében a lakás egész területe leázott. A villanyvezetékek felülvizsgálata és cseréje, valamint a nyílászárók cseréje szükséges, ami a bérbeadó feladata lenne, ha megmaradna önkormányzati tulajdonban.

A lakás bérleti díja szociális alapú (14.649,- Ft/hó), a lakáson nincs lakbér, illetőleg közüzemi szolgáltatási díj hátralék.

A hivatal megrendelésére a Palota Holding Zrt. 2014. március 3-án értékbecslést készített.

*Az értékbecslésben a lakás piaci összehasonlítással becsült értéke: 7.500.000,- Ft azaz hétmillió-ötszázezer forint, amely megegyezik a lakás vételárával.*

**A Pénzügyi és Jogi Bizottság a 230/2014. (V. 19.) számú határozatában felajánlotta a - fent megjelölt vételáron - kérelmezőnek a lakást.**

*Kérelmező a felajánlott vételi lehetőséggel nem élt, a vagyonkezelőnek jelezte, hogy nem ért egyet az eladási ár összegével, ezért – a saját maga által megbízott szakértővel - új értékbecslést készíttetett, amit benyújtott a vagyonkezelőnek, hogy ügyét a tulajdonos önkormányzat vizsgálja felül.*

A vagyonkezelő 2014. október 13-án megküldte a polgármesteri kabinet vezetőjének kérelmező megkeresését, az általa benyújtott értékbecsléssel együtt.

A Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló **17/2004. (IV. 1.) számú rendelet (továbbiakban: rendelet) 15. § (8) bekezdése** szerint: *„A vevő bármilyen önkormányzati tulajdonú vagyponra vonatkozó vételárat érintő kifogását döntéshozatalra csak az általa készíttetett és benyújtott értékbecsléssel együtt lehet előterjeszteni, az e rendelet 25. §-ában foglaltak szerint.”*

A rendelet 5. § (2) bekezdés e) pontja szerint: *„az elidegenítés során kötött szerződések módosításáról, megszüntetéséről, az árajánlatban szereplő vételár módosításáról az egyéb jogszabályokra figyelemmel kivéve az e rendelet 17-18. §-ában meghatározott kedvezményeket tartalmazó megállapodásokat.”*

A rendelet 23. (1) bekezdés szerint: *„Ha a vevő az eladási árajánlatban közölt ár felülvizsgálatát kéri, és az ezt megalapozó értékbecslését benyújtotta, a kérelmet 30 napon belül az e rendelet 4. § (1)-(2) bekezdésben szabályozott módon az elidegenítésről döntést hoz, javaslatával a Kt. elé kell terjeszteni.”*

A kérelmező által benyújtott értékbecslés szerint a lakás forgalmi értéke: 5.707.000,- Ft azaz ötmillió hétszáz-hétezer forint.

A szakértői jelentés a piaci érték meghatározás összehasonlító adatainál nem csak a közelmúltban ténylegesen eladott ingatlanok értékadatait vette figyelembe, hanem a még csak meghirdetett, de el nem adott ingatlanok adatait is, amelyeknél korrekciós tényezőként generálisan alkalmazza az eladók által adott legnagyobb árengedményt, azaz az értékbecslésben minden összehasonlító tételnél 15 %-kal csökkentett értéket vesz számításba, és még azon felül a felújításért is mérsékeli a nm árat.

A csökkentő tételek ilyen mértékű és kétszeres figyelembe-vétele kérdésessé teszi a számítási módszer helytállóságát.

A NAV Földhivatali tényára alapján számított átlagár magában foglalja a 2013-as adatokat is, ahol az akkori pangó keresleti-kínálati viszonyok miatt a jelenleginél alacsonyabb eladási árak voltak. Ezeknél az összehasonlító áraknál nincs objektív alapja a lakások műszaki állapota miatti további 5 %-os árcsökkenés figyelembevételének.

A vagyonkezelő által készített értékbecslés az egész épület műszaki állapotának és azon belül a helyiségek szerkezeti, műszaki állapotának figyelembe vételével készült. Az összehasonlító adatok ugyanolyan szerkezeti és műszaki állapotú épületekre vonatkoznak, ezért a *vagyonkezelő által számított értéket tartom valósnak és megalapozottnak.*

**Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. (2) bekezdés szerint: *Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, valamint egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően a vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét ingatlan és 500 ezer Ft feletti ingó vagyon esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni. A vagyontárgy forgalmi (piaci) értékének meghatározásához 2 forgalmi értékbecslés, ingatlan tulajdonjogának harmadik személytől történő megszerzéséhez 1 értékbecslés szükséges.***

A Palota Holding Zrt. által készített értékbecslés lejárt, ezért felkértük a vagyonkezelőt, az értékbecslés aktualizálására. **Az aktualizált érték: (ugyannyi maradt) 7.500.000,- Ft azaz hétmillió-ötszázezer forint,** tekintettel arra, hogy az értékbecslés a 2014. évi forgalmi értékviszonyokból indult ki.

A fent idézett jogszabályhely alapján egy újabb értékbecslésre volt szükség, aminek elkészítésére - a benyújtott árajánlatok alapján - a SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft.-t. kértem fel.

Az általuk készített értékbecslés szerint a lakás valós piaci értéke, a 2014. december havi érvényes árszinten: **7.400.000,- Ft azaz hétmillió-ötszázezer forint, amely csupán 100.000,- forinttal marad el a Palota Holding Zrt. által kiszámított forgalmi értéktől.**

**Ebből az következik, hogy a Palota Holding Zrt. által először kiszámolt - majd később megerősített - értékbecslés a helytálló, a valósághoz leginkább közelítő érték. Ezért azt javaslom, hogy az eredeti felajánlással megegyezően, az abban szereplő vételáron értékesítse T. Képviselő-testület a lakást.**

A rendelet 23. (2) bekezdés szerint: *„A Kt. ezen rendelet 5. § (2) bekezdése e) pontja alapján dönt.”*

**Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a döntés meghozatalára.**

Budapest, 2015. január 19.

Tisztelettel

  
**Hajdu László**  
polgármester

Mellékletek:

- kérelem;
- 1/40399-3/2013. számú bérbeadói nyilatkozat;
- bérleti szerződés;
- BM-OKF hozzájárulása;
- ingatlanvagyon-kataszteri lap;
- a vagyongazdálkodó által készített értékbecslés;
- PJB 230/2014. (V.19.) számú határozata;
- kérelmező által írt felülvizsgálati kérelem;
- szakértői jelentés a lakás forgalmi értékéről;
- vagyongazdálkodó 882/9/2014. sz. tájékoztatása a szakértői jelentésről;
- a vagyongazdálkodó aktualizált értékbecslése;
- SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. értékbecslési szakvéleménye.

(1) Témafelelős: Polgármesteri Kabinet

*S. S. S. S.*

(2) Bizottságok: PTB KÉB VKB KKB ESzB JÜB

x

x

(3) Jegyzői láttamozás: 2015. év...02... hó...19...nap. aláírás.....

*László Hajdu*

(4) Meghívandók:

(5) Az előterjesztést kapják:

Örvényesség

felülvizsgálata érkezett:.....

2015 FEBR 05. hó .....-n

*Hajdu L. 2015.02.19.*

*[Handwritten marks]*

**Határozati javaslat:**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy:

**(1) vagyongazdálkodási megfontolásból nem fogadja el a Kovács Ferenc bérlő által benyújtott, 5.707.000,- Ft azaz ötmillió hétszáz-hétezer forintra vonatkozó árajánlatot.**

**(2) a PJB 230/2014. (V.19.) számú határozatában foglaltak alapján - melyben kijelölte elidegenítésre, és felajánlotta megvételre Kovács Ferenc bérlő részére a 80790/7/A/116 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, XV. kerület Mézeskalács tér 4. IX. emelet 8. szám alatti 1 + 1/2 szobás, összkomfortos, 45 m<sup>2</sup> alapterületű bérlakást, a hozzátartozó 45/6.424-ed tulajdoni hányaddal, az értékbecslésben szereplő (ÁFA mentes) 7.500.000,- Ft, azaz hétmillió-ötszázezer forint forgalmi értéken – értékesíti.**

**(3) felkéri a polgármestert, hogy a döntés végrehajtása iránt intézkedjék.**

Felelős: polgármester

Határidő: a döntést követő 30 nap (a tulajdonosi nyilatkozat kiadására)

Szavazati arány: a javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

*Jogsabályi hivatkozás: a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) számú rendelet 5. § (2) bekezdés e) pontja, a 15. § (8) bekezdése, valamint a 23. § (1) - (2) bekezdései, valamint az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. (2) bekezdése.*

T. BALÁCS KÖRÜLETI  
1455  
Szerkesztés kész.

Érkezett a BM OKF-hez:  
2013 -12- 20  
92/5h67/2013/4

10.13.11.2  
Q

Belügyminisztérium  
Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság  
Gazdasági vezetője részére

Budapest  
1149. Budapest, Mogyoródi út 43.

Tisztelt Cím!

Alulírott Kovács Ferenc a XV. kerületi önkormányzat tulajdonában lévő Budapest, XV. Mézeskalács tér 4. IX/8. szám alatti bérlő azzal a kéréssel fordulok Önhöz, hogy szíveskedjen hozzájárulni az általam bérelt lakás megvásárlásához.

A lakás elidegenítését az önkormányzat bonyolítja, azonban az előzetes tájékoztatás során azt mondták, hogy a Katasztrófavédelmi hozzájárulása szükséges az értékesítési eljárás engedélyeztetéséhez, mivel Önök rendelkeznek a bérlőkijelölési jog felett.

Édesanyám halálát követően 2013. júliusában került a lakás a nevemre, ahol életvitelszerűen 1971. óta életvitelszerűen élek. Lakbér és rezszi elmaradásom nem volt, az önkormányzat részére az igazolásokat benyújtottam az értékesítési eljáráshoz.

Kérem Gazdasági Igazgató Urat, hogy a lakáshelyzetem végleges rendezése érdekében járuljon hozzá, hogy az önkormányzattól a lakást megvásárolhassam.

Budapest, 2013. december 19.

Bízva kedvező elbírálásában, tisztelettel:

  
Kovács Ferenc

15-1/2014. sz. 1+3  
2014.01.03.  
Balaskó

# KÉRELEM

AMILYKOTT KOVÁCS FERENC A 1155 Bp.  
XV. KER. MÉZESKUTYÁS TÉR 4. sz. IX. em. 8.  
ALATTI LAKOS ÉS A LAKÁS FŐBÉRLŐJÉ AZ ÁLTALAM  
BÉRELT LAKÁST MEGSZERETNEM VÁSÁROLNI.  
A LAKÁS MEGVÁSÁRLÁSÁHOZ A BM HŐZÁRÁSKULCSÁT  
ADTA, VALAMINT EZELEN KÉRELEMEMMEL EGYIDÉJŰLEG  
IGAZOLOM A FŰTÉS, ELEKT, DÍJBÉREDED, PALOTAHOLDING,  
NYILVÁS IGAZOLÁSAIVAL, HOGY A LAKÁSRA NINCS  
TARTÓZÁSOM.

BUDAPEST, 2014. JANUÁR 31.

Budapest Főváros XV. kerületi  
Polgármesteri Hivatal  
Polgármesteri Kabinet Ügykezelés

2014 FEBR 3

5726 ..... szám  
Működési .....  
Ért. beérkezési .....  
..... szám

TISZTELETTEL

Kovács Ferenc

3) 17 db dr. lóránc van

bb. 12 db lóránc 7 BKTY fnd. s.



Ügyiratszám: 1/40399-3/2013

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Ügyintézés helye: Polgármesteri Kabinet  
Ügyintéző: Szabó Edit (305-3167)

Tárgy: Budapest, XV. kerület Mézeskalács tér 4.  
IX. emelet 8. szám alatti lakás

### BÉRBEADÓI NYILATKOZAT

A Budapest XIII. Kerületi Anyakönyvvezető által kiállított 268/2013. számú halotti anyakönyv kivonat tanúsága szerint Kovács Ferencné a Budapest, XV. kerület Mézeskalács tér 4. IX. emelet 8. szám alatti, 1 + ½ szobás, 45 m<sup>2</sup> alapterületű, BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság bérlőkijelölési joggal érintett összkomfortos lakás bérlője, elhunyt.

A Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadói jogkörének gyakorlójaként **hozzájárulok** ahhoz, hogy a Budapest, XV. kerület Mézeskalács tér 4. IX. emelet 8. szám alatti 1 + 1/2 szobás, 45 m<sup>2</sup> alapterületű, BM OKF bérlőkijelölési joggal érintett, összkomfortos lakás bérleti jogviszonyát - 2013. június 1-jétől, szociális alapon - az elhunyt gyermeke, Kovács Ferenc folytassa.

*A Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság a 2010-1/2013./ált. ügyiratszámú levelében a jogviszony folytatásához hozzájárult.*

#### Felhívom Kovács Ferenc figyelmét, hogy:

- a lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre,
- a bérleti szerződést jelen bérbeadói nyilatkozat kézhezvételét követő 15 napon belül kell megkötnie az önkormányzati tulajdont kezelő Palota Holding Zrt-vel (Bp. XV. ker. Száraznád u. 4-6.),
- a bérlő a lakásbérleti szerződés megkötése után a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül a házastársát, gyermekét, jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, valamint szülőjét fogadhatja be a lakásba. Más személyeket a bérlő csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

Felkérem a Palota Holding Zrt-t, hogy a lakásbérleti szerződést jelen nyilatkozatom alapján foglalja írásba és egy példány megküldésével, a Polgármesteri Kabinet Tulajdonosi Feltügyeleti Csoportját, valamint a BM OKF-ot tájékoztassa.

Bérbeadói nyilatkozatom a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1993. évi LXXVIII. törvény 21. § (2) bekezdésén, a 32. § (5) bekezdésén, valamint a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 33. §-án alapul.

Budapest, 2013. május 13.

László Tamás  
polgármester





Eredetivel megegyező hiteles másolat

2013.07.10.

SK

## Lakásbérleti szerződés

PALOTA HOLDING Zrt.  
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.  
INGATLANSZÜLTETÉSI ÉS ÉRTÉKESÍTÉSI IRODA

amely a Budapest XV. kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. adószáma: 15515005) mint a bérlemény tulajdonosa (a továbbiakban: Tulajdonos) megbízásából a Palota Holding Zrt (1156 Budapest, Száraznád u. 4-6, képviseli: dr. Kiss Gyula vezérigazgató) mint bérbeadó (a továbbiakban: bérbeadó), valamint

Név: Kovács Ferenc

Születési n

Anyja neve

Születési he

Szig. száma.

mint bérlő (a továbbiakban: bérlő)

(bérbeadó és bérlő a továbbiakban együtt: szerződő felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1.

A **Bérbeadó** kizárólagosan jogosult a XV. Kerületi Önkormányzat (továbbiakban: Tulajdonos) tulajdonában álló alábbi lakás bérbeadására:

- Címe: 1155 Budapest, Mézeskalács tér 4. IX. em. 8. sz.
- Helyrajzi száma: 80790/007/A/116
- Alapterülete: 45 m<sup>2</sup>
- Szobaszáma: 1+ 1/2
- Komfortfokozata: összkomfortos
- Egyéb:

(a továbbiakban: lakás)

2.

Kovács Ferencné az ingatlant – a Tulajdonos Bp. Főváros XV. kerületi Tanács V.B. Lakásügyi Osztály valamint a BRFK. Anyagi Ellátó Osztály 35/108/87. számú határozata, valamint 1987.11.20. napján kelt határozatlan időre szóló bérleti szerződés alapján használta. Kovács Ferencné bérlő a XIII. ker. Anyakönyvvezető által kiállított 268/2013. számú halotti anyakönyvi kivonat másolat tanúsága szerint ( )-én elhunyt. A Tulajdonos Bp. Főváros XV. Önkormányzata a 1/40399-3/2013. számú, 2013.05.13.-án kelt bérbeadói nyilatkozatával hozzájárul a BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság 2010-1/2013. ált. számú 2013.04.23.-án kelt nyilatkozata alapján, hogy Kovács Ferenc a néhai bérlő gyermeke a lakás kizárólagos bérlője legyen határozatlan időre.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. LXXVIII. számú törvény 3.§ (3) bekezdése, a 32. § (5) bekezdése, valamint a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság, mint bérkijelölésre jogosult szerv 2013. április 23.-án kelt 2010-1/2013.ált. számú értesítése alapján kerül az 1. pontban említett ingatlan bérbeadásra.

A **Bérbeadó** – a Tulajdonos 1/40399-3/2013. számú 2013. május 13-án kelt bérbeadói nyilatkozata alapján - bérbe adja, a **Bérlő** bérbe veszi az 1. pontban meghatározott lakást, lakás céljára, a jelen szerződésben foglalt feltételekkel. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a jelen szerződésben foglalt feltételeket köteles betartani.

A szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonost illetik a jelen bérleti szerződésből eredő bérbeadói jogok – ezen belül a bérleti és a bérbeadónak fizetendő közmű díj - és terhelik a bérbeadói

kötelezettségek. A **Bérbeadó** a bérbeadás tekintetében a **Tulajdonos** megbízása alapján, helyette és a nevében jár el. A szerződésből eredő igények érvényesítésére Bíróságok és hatóságok előtt a **Tulajdonos** jogosult.

3.

A lakás bérbeadásának jogcíme: **A Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság kijelölése alapján, szociális alapon**

4.

A bérleti jogviszony időtartama: **határozatlan**

A bérleti jogviszony kezdő időpontja: **2013. június 1.**

5.

A lakásba költöző személyek száma: **1 fő**

6.

A lakás **szociális alapú** bérleti díja a tárgyévben a bérleti jogviszony kezdő időpontjától **13.500,- Ft/hó**. A bérleti díj mindenkor emelkedésének mértékét és időpontját a **Tulajdonos** Képviselő-testülete határozza meg. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a bérleti díj számlát valamilyen okból nem kapja meg, a havi bérleti díj összegét ebben az esetben is meg kell fizetnie. Az emelkedett összeget a **Bérbeadó** a bérlő részére automatikusan számlázza. A bérleti díj áfá-t nem tartalmaz.

7.

A **Bérlő** a **szociális alapú** bérleti díjon felül az alábbi szolgáltatásokért külön díjat tartozik fizetni.

- Víz és csatorna díja	A Fővárosi Vízművek és Csatornázási Művek felé fizetendő, azok számlája alapján
- Fűtés díj	Szolgáltató felé fizetendő, számla alapján
- Elektromos áram díja	Az ELMŰ Nyrt felé fizetendő, számla alapján
- Szemétszállítási díj	<b>960,-Ft/hó</b>
- Kommunális vízdíj	<b>135,-Ft/hó</b>
- Felvonódíj	<b>24,-Ft/hó</b>
- Kaputelefon	<b>30,-Ft/hó</b>

A lakásbérleti díj és a **Bérbeadó** felé fizetendő külön szolgáltatások együttes díja a jelen szerződés megkötésekor összesen: **14.649,- Ft/hó**

8.

A **Bérlő** a tárgyhavi bérleti díjat, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a **Bérbeadó** által kiállított számla alapján. A havi bérleti díjon felül felszámított összegeket a **Bérlő** a **Bérbeadó** számlája alapján, az abban meghatározott fizetési határidőig köteles megfizetni. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** jogosult a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot felszámítani.

9.

A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy a bérleti díj, közüzemi díj, használati díj és egyéb hátralék esetén – ha a **Bérlő** a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a **Bérbeadó** a **Bérlő** jelen szerződésben szereplő személyes adatait behajtás céljából követeléskezelő cégnek kiadja.

A **Bérlő** hozzájárul továbbá ahhoz, hogy a **Tulajdonos** vagy a **Bérbeadó** a lakásban levő közművek díjának fizetésével, illetve a fennálló tartozásokkal kapcsolatosan a közműszolgáltatóktól és a Budapest Főváros XV. ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Szociális és Egészségügyi Irodájától, tájékoztatást kérjen, és felhatalmazza a közműszolgáltatókat, valamint a Szociális és Egészségügyi Irodát, hogy a díjak fizetéséről és a tartozás összegéről a **Tulajdonost**, illetve a **Bérlőt** tájékoztassa.

h

Kovácsné Major Andrea

1. 00/13

10.

A **Szerződő felek** megállapodnak, hogy a **Bérlő** a bérleti jogviszony rendezés miatt, a bérleti díjat folyamatosan köteles fizetni, az esetleges visszamenőleges hátralékok megfizetéséért kötelezettséget vállal.

11.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj, közmű díj, késedelmi kamat vagy a követelés beszedésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a **Bérbeadónak** befizetett összeget a **Bérbeadó** előbb a kamatokra, majd a költségekre, ezután a legrégebbi bérleti díjra, majd a **Bérbeadó** felé fennálló legrégebbi közüzemi és egyéb díjtartozásra számolja el.

12.

A **Bérlő** a lakást - a 2./ pontban meghatározottak alapján – már birtokában tartja, így birtokába adásra nincs szükség.

13.

A **Bérbeadó** szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a lakásra vonatkozó olyan joga, amely a **Bérlőt** a zavartalan használatban akadályozza vagy korlátozza.

14.

A **Bérlő** kijelenti, hogy a lakást kizárólag lakás céljából veszi igénybe, és lakás céljára használja majd. Tudomásul veszi, hogy a lakást nem lakás céljára nem használhatja, a lakásba más személyt – a kiskorú saját, örökbefogadott, vagy mostoha gyermeke, e gyermekétől az együttélés ideje alatt született unokája, illetve szülője (örökbefogadó mostoha és nevelőszülője is) kivételével – csak a **Tulajdonos** hozzájárulásával fogadhat be. A **Bérlő** a lakást más személy részére időleges vagy végleges használatba nem adhatja át. A lakás albérletbe nem adható, a lakás egy részének albérletbe adásához a **Tulajdonos** hozzájárulása szükséges.

A **Bérlő** kérelmére a **Tulajdonos** engedélyezheti, hogy a lakásba a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül befogadott és vele együtt lakó gyermeke (az örökbefogadott, a mostoha és nevelt gyermek) valamint a jogszerűen befogadott unokája a bérlőtársi szerződést megkösse, ha az egyéb jogszabályi feltételek fennállnak. A házastársak közös kérelme esetén a másik házastárssal a bérlőtársi szerződést meg kell kötni.

A **Bérlő** tudomásul veszi, a bérbeadás feltétele, hogy a lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a lakásban életvitelszerűen lakjon. A **Bérlő** a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. Amennyiben a **Bérlő** a lakást életvitelszerűen nem lakja, a két hónapot meghaladó távollétét menthető ok híján elmulasztotta bejelenteni, vagy a bejelentésre menthető okból nem került ugyan sor, de a távollétról a **Bérbeadót** -- annak felhívására – írásban nem tájékoztatta, a **Bérbeadó** a bérleti jogviszonyt felmondhatja.

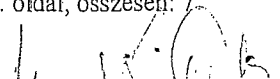
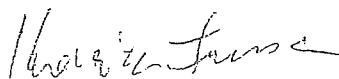
15.

A **Bérlő** a lakást másik lakás tulajdonjogára vagy bérleti jogára csupán a **Tulajdonos** hozzájárulásával cserélheti el.

16.

A **Bérlő** vállalja, hogy amennyiben e szerződések még nem kerültek megkötésre a jelen szerződés megkötését követő 5 napon belül megköti valamennyi, a lakás használatához a **Bérbeadó** szerint szükséges szolgáltatási szerződést (a továbbiakban: szolgáltatási szerződés) a Díjbeszedő Zrt-vel, az ELMŰ Nyrt-vel, és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató), és a szolgáltatási szerződés megkötését a **Bérbeadó** felé a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérlőmennyben, azt tűrni köteles, és a mérőóra felszerelését követő 5 munkanapon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a megkötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a **Bérbeadó** felé.



A **Bérlő** vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

A **Bérlő** a szerződés megkötését követően minden év május és november hónapban bemutatni a **Bérbeadónak** a közüzemi szolgáltatók számláit vagy igazolást arról, hogy a lakásra áll-e fenn tartozás.

17.

A bérlet tartama alatt a **Bérbeadó** gondoskodik - a **Bérlő** tűrési kötelezettsége mellett - az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a lakás rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a **Bérbeadót** terhelő hibák kijavításáról. A **Bérlő** –az életveszélyt okozó, vagy más ingatlan állagát veszélyeztető hibák javítása kivételével - e munkálatok elvégzését a bérbeadóval történt megállapodás alapján átvállalhatja.

18.

A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére vonatkozóan a szerződő felek megállapodnak, hogy ezen költségek a **Bérlőt** terhelik így azt a **Bérbeadótól** semmilyen jogcímen nem követelheti.

A **Bérlő** köteles a lakást és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakra, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékekben, épület-felszerelési tárgyakra - mind kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben a saját, vagy a lakás használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák – szakember igénybevételel történő - kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.

A **Bérlő** a lakásban csak a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást.

A **Bérlő** értéknövelő beruházásait jogosult – a **Bérbeadóval** ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a lakás állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles leszereléssel okozott állagsérelmet a **Bérbeadónak** megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A **Bérbeadó** a **Bérlő** értéknövelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, ha ahhoz a beruházás megkezdése előtt írásban hozzájárult és abban, illetve a felek írásban megállapodtak. A **Bérlő** ilyen címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a **Bérbeadó** ehhez előzőleg hozzájárult.

19.

A **Bérbeadó** a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését a **Bérlő** szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti. A **Bérlő** az ellenőrzés során a **Bérbeadó** képviselőjét köteles beengedni, köteles a **Bérbeadó** képviselőjével együttműködni, és lakásban életvitelszerűen tartózkodó személyekről a kért felvilágosítást megadni.

20.

A **Bérlő** és a lakásba bejelentett hozzátartozói a lakásban és a lakást magában foglaló épületben, valamint a környékén a többi bérlő, a szomszédok, és más személyek életvitelét és nyugalmát, bérleményeik zavartalan használatát zavaró tevékenységet nem folytathatnak, zavaró módon nem viselkedhetnek. A lakásban élés során be kell tartaniuk az együttélés szabályait, ha a lakás társasházban van, a társasház közgyűlésének határozatait, a tűzvédelmi előírásokat, ill. a házirendet. A

21.

A **Bérbeadó** jogosult hat havi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha a bérleti jogviszony megszüntetésére városrendezés okából van szükség, és emiatt a bérleti jogviszony fenntartása nem lehetséges.

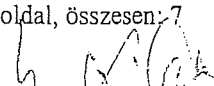
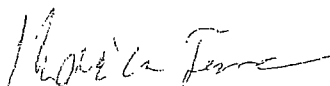
A **Bérlő** is jogosult egyhavi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha a bérlet fenntartása már nem áll érdekében.

**22.**

A **Bérlő** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi.

**23.**

- a./ A **Bérlők** a lakást nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Tulajdonos** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedik, mások részére az életvitelszerű ott lakást megengedik – kivéve a házastársát, szülőjét, kiskorú saját, örökbefogadott, vagy mostoha gyermekét, a gyermekének az együttélés ideje alatt született gyermekét - vagy unokáját, illetve szülőjét, - vagy arra a **Tulajdonos** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést kötnek, hozzájárulás nélkül.
- b./ A **Bérlők** a lakást életvitelszerűen nem lakják, a két hónapot meghaladó távollétét menthető ok híján elmulasztják bejelenteni, vagy a bejelentésre menthető okból nem került ugyan sor, de a távollétról a bérbeadót – annak felhívására – írásban nem tájékoztatták.
- c./ A **Bérlők** vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránysos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak,.
- d./ A **Bérlők** vagy a vele együtt lakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, ill. területet rongálják, vagy rendeltetésükkel ellentétesen használják, a lakásban állatot tartanak, vagy dohányoznak, és a **Bérlő** a rendeltetés- és szerződés ellenes használatot a **Bérbeadó** felhívására nem szünteti meg, illetve a **Bérlő** az okozott hibákat a **Bérbeadó** felhívására nem javítja meg, illetve a kárt nem téríti meg a **Bérbeadónak**, illetve a társasháznak.
- e./ A **Bérlők** a lakás elidegenítését bizonyítható módon megkísérlik.
- f./ A **Bérlők** a bérleti szerződés időtartama alatt adásvétel alapján beköltözhető magántulajdonú lakást szereznek
- g./ A **Bérlők** nem biztosítják a **Bérbeadó** képviselőjének a lakás rendeltetészerű használatának az ellenőrzését.
- h./ A **Bérlők** a bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esnek, és a **Bérbeadó** írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.
- i./ A **Bérlő** a bérleti szerződés megkötését követő 5munka napon belül, nem köti meg a lakás használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a **Bérbeadó** felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja. Meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra / mellékvízóra /beszerelését, illetve hitelesítését.
- j./ A **Bérlő** szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg.
- k./A **Bérlő** a bérleti szerződés megkötését követően minden év május és november hónapokban a **Bérbeadónak** (Vagyonkezelőnek) a közüzemi szolgáltatók számláit, vagy igazolásait arról, hogy a lakásra fennáll-e tartozása , nem mutatja be
- l./ A **Bérlő** nem mutatja be minden év június 30. napjáig a szociális helyzetét bizonyító iratokat, jövedelmi igazolásokat a **Tulajdonosnak**.
- m./ A **Bérbeadó** felhívására nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási és javítási munkákat.
- n./ A **Bérlő** lakásban a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést, vagy a bérbeadói hozzájárulása esetén a szükséges hatósági engedélyeket és szakvéleményeket nem szerzi meg.
- o./ A **Bérlő** jövedelmi/vagyoni helyzetében történő változását nem jelenti be a **Bérbeadó** felé.
- p./ A jelen bérleti szerződésben meghatározott, itt fel nem sorolt esetekben.



24.

A bérleti jogviszony egyebekben a jelen szerződésben hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

25.

A bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a lakást kiürítve, tisztán, az átvételkor felszereltséggel a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. A **Bérlő** vállalja, hogy a kötelezettségének eleget tesz, illetve ő, valamint a lakásba befogadott személyek a bérleti jogviszony utolsó napján a lakást elhagyják, és addig kijelentkeznek. A **Szerződő felek** az átadott lakásról állapotfelmélet és helyiségleltárt tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, illetve tudomásul veszi, amennyiben a bérleti jogviszony megszűnésének utolsó napjával a lakás kiürítési kötelezettségét nem teljesíti, a **Bérbeadó** jogosult arra, hogy a lakást felnyissa, a lakásban levő ingóságokat a volt **Bérlő** költségére és kárveszélyére raktárba elszállítsa és bérleti díj ellenében tárolja, a lakást pedig birtokba vegye.

A **Bérbeadó** az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bér és járulékaik erejéig.

26.

Az értesítéseket a **Szerződő feleknek** a szerződésben rögzített címére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A felek rögzítik, amennyiben a **Bérlő** a lakóhelyében és levelezési címében bekövetkezett változást a **Bérbeadónak** nem jelenti be, a **Bérbeadó** által az utolsó ismert címre küldött leveleket a **Bérlő** által kézhezvettnek kell tekinteni.

A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadja. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át /az „nem kereste”, „elköltözött” vagy „ismeretlen helyre költözött” jelzéssel érkezett vissza/ az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő 5. /ötödik/ napon kell kézbesítettnek tekinteni.

27.

A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint a többször módosított 26/2003. (VI. 30.) sz. Önkormányzati rendelet mindenkor érvényben levő rendelkezései az irányadóak.

28.

**Szerződő Felek** az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a lakás helye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

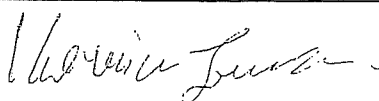
29.

A **Szerződő felek** kijelentik és tudomásul veszik, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló bérleti díj, közmű díj és egyéb tartozás mértékét a **Bérbeadó** számlái, nyilvántartásai, könyvei igazolják, amelynek elfogadására a szerződő felek jelen bérleti szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

30.

A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. LXVI. törvény értelmében a polgár (szerződő fél) köteles korábbi bérlakására létesített saját, valamint családtagjaik lakóhelyét az illetékes jegyzőnél (Okmányirodánál) megszüntetni, és az új lakcímére bejelentkezni. Amennyiben kötelezettségét elmulasztja, szabálysértési eljárás kezdeményezhető ellene.

A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. LXVI. törvény 26.§ (1) szerint „A Magyarország területén élő, e törvény hatálya alá tartozó polgár [4.§ (1) bekezdés] köteles beköltözés vagy kiköltözés után három munkanapon belül lakóhelyének, illetve tartózkodási helyének címét a települési önkormányzat jegyzőjének nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni (a továbbiakban együtt: lakcímbejelentés).”



31.

Jelen szerződés hét (7) számozott oldalból áll és 3 (három) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a Szerződő Felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2013. 07. hó 08. nap

PALOTA HOLDING Zrt  
104. Budapest, Széchenyi u. 4-6.  
INGATLANKEZELŐ ÉS CSOPORT

Bérbeadó  
dr. Kiss Gyula  
vezérigazgató



Bérlő  
Kovács Ferenc

Handwritten signature of Kovács Ferenc

T. dr. Szinosi Napóleon!

2014 JAN 10



01.10.1

Szervezeti egység:	VÜ
Érk. szám:	4165/2014.
Érk. dátum:	2014. 01. 10.

**BELÜGYMINISZTERIUM**  
**ORSZÁGOS KATASZTRÓFAVÉDELMI FŐIGAZGATÓSÁG**

**FŐIGAZGATÓ GAZDASÁGI HELYETTESE**

Szám: 15-1/2014/ált.

Tárgy: Kovács Ferenc, XV. Mézeskalács tér  
4. IX/8. sz. lakás elidegenítési ügye

Ü.i.: Balás Gyöngyi

Tel.: 469-41-89

**Németh Tibor úr**  
**főosztályvezető**  
**Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely,**  
**Újpalota Önkormányzata**  
**Főépítési, Városfejlesztési és Üzemeltetési Főosztály**

Budapest Főváros XV. kerületi  
Polgármesteri Hivatal  
Polgármesteri Kabinet Ügykezelés

2014 JAN 21

**B u d a p e s t**  
Bocskai u 1-3  
1153

4726 Iktatóhely: 1  
.....főszám - .....alszám  
Mellékletek száma: .....  
Érk. irat és mell. lapok száma: .....

**Tisztelt Főosztályvezető Úr!**

A Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzata tulajdonában és a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság bérlőkijelölési jogában lévő Budapest, XV., Mézeskalács tér 4. IX/8. szám alatti lakással kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom.

A tárgyi lakás 1987. december 1-jétől került kiutalásra özv. Kovács Ferencné részére. A bérlő a lakásba fiával, Kovács Ferencsel  
) költözött.

Kovács Ferenc 2013. március 25-án kelt átiratában bejelentette, hogy édesanyja 2013. február 02-án elhunyt és egyben kérte a lakás bérleti jogviszonyának folytatását.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 32. § (3) bekezdése, valamint a végrehajtására kiadott 41/2000. (XII.12) BM rendelet 51. § (4) bekezdése alapján Kovács Ferenc jogosult a bérleti jogviszony folytatására, így a 2013. április 23-án kelt bérlőkijelölői hozzájárulás, valamint a 1/40399-3/2013. számú tulajdonosi nyilatkozat alapján a Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő ZRt. 2013. június 1-jétől bérleti szerződést kötött a kérelmezővel.

Kovács Ferenc 2013. december 19-én átirattal fordult szervezetünkhöz, amelyben az általa bérelt lakás megvásárlását kezdeményezi, lakáshelyzetének végleges megoldása érdekében.

Az iratanyagok és a kérelemben foglaltak kivizsgálását követően, a 41/2000.(XII.12.) BM rendeletet hatályon kívül helyező 75/2013.(XII.18.) BM rendelet 26. § (1) bekezdése alapján hozzájárulok a Budapest, XV. Mézeskalács tér 4. IX/8. alatti lakás Kovács Ferenc bérlő részére történő értékesítéséhez, a rendelkezési jogról történő lemondás mellett.





Kérem, hogy a lakás értékesítéséhez szükséges engedély megadása ügyében eljárni, és annak eredményéről tájékoztatni szíveskedjen.

Kérem továbbá, hogy az adás-vételi eljárás lebonyolítását követően a szerződés 1 példányát részemre megküldeni, valamint az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló XXXIII. törvény 43. § (1) bekezdése, valamint a mellékelt megállapodás alapján a vételár 70%-át a BM OKF 10023002-00283494-00000000 számú bankszámlaszámára átutalni szíveskedjen.

Tájékoztatom továbbá, hogy amennyiben az értékesítés bármely okból meghiúsul, úgy hozzájárulásomat visszavonom a lakás rendelkezési jogának visszaállítása mellett.

Budapest, 2014. január <sup>08</sup>.....

Üdvözlettel:  
  
**Dr. Tollár Tibor**  
tüzoltó dandártábornok

Melléklet: 1 pld bérleti szerződés  
1 pld kérelem

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 310

Helyrajzi szám 80790/7

A/116

L

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Mézeskalács tér 4			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház: <input type="text"/>	IX. emelet	ajtó: 8.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 04		közös tulajdoni hányada:	45/6424		
L 05	A lakásból résztulajdon:	45/6424			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Összkomfortos			1
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű			11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	központi fűtés			2
L 11	Melegvíz ellátottság:	Központi			3

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	<input type="text" value="7"/>	L 13	m <sup>2</sup> :	<input type="text" value="21.9"/>	
L 14		szoba hálófülkével:	db:	<input type="text"/>	L 15	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:	<input type="text"/>	L 17	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	
L 20		félszoba:	db:	<input type="text" value="7"/>	L 21	m <sup>2</sup> :	<input type="text" value="10.2"/>	
L 22		hall:	db:	<input type="text"/>	L 23	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	
L 24		lakó előtér:	db:	<input type="text" value="7"/>	L 25	m <sup>2</sup> :	<input type="text" value="1.7"/>	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		<input type="text" value="1"/>	L 27	m <sup>2</sup> :	<input type="text" value="4.5"/>	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel		<input type="text" value="2"/>	L 29	m <sup>2</sup> :	<input type="text" value="3.9"/>
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:	<input type="text"/>		<input type="text"/>	L 31	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>
L 31		WC:	db:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	L 32	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>
L 33	Közlekedési helyiség:						m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>
L 34	Tároló helyiség:			db:	<input type="text" value="7"/>	L 35	m <sup>2</sup> :	<input type="text" value="3.3"/>
L 36	Műterem területe:						m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>
L 37	Egyéb helyiség:			db:	<input type="text"/>	L 38	m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:						m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>
L 40	A lakás területe összesen:						m <sup>2</sup> :	<input type="text" value="45.5"/>
L 41	A lakás hasznos alapterülete:						m <sup>2</sup> :	<input type="text" value="45.5"/>

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 310

Helyrajzi szám 80790/7

A/116

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2003	237 498
L 43	Becsült érték	2004	5 527 498
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 70

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakás "L"

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11222 - 310

Helyrajzi szám 80790/7

A/116

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 237 498	237 498

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2014.MÁR.19.

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

BUDAPEST,

XV. kerület Mézeskalács tér 4. IX. emelet 8. szám alatti lakásról  
(bérlő: Kovács Ferenc)

Hrsz.: 80790/7/A/116



**Palota Holding ZRt.**

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

*2014. március 3.*

<b>ÖRÖKLA KÁS</b>	<b>L</b>
-------------------	----------

<i>Az értékelő társaság:</i>	<b>Palota Holding ZRt.</b> (1151. Budapest, Száraznád utca 4-6)
Szakértő(k) neve:	László Gizella
Az értékelés fordulónapja:	2014. február 3.
Az értékbecslés érvényessége:	A fordulónaptól számított 90 nap
A vizsgálat célja	Az érték megállapítása a lakás elidegenítésével összefüggő gazdasági megfontolás alapjául szolgál.
<i>Megbízó:</i>	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Polgármester (1153, Budapest, Bocskai u. 1-3.

### Összefoglaló tábla

<i>Az ingatlan helyrajzi száma:</i>	80790/7/A/116
Az ingatlan címe:	1155 Budapest Mézeskalács tér 4. IX. 8.
Az ingatlan megnevezése:	kivet lakás
Az ingatlan hasznosítási formája:	bérlakás (Belügyminisztérium bérlőkijelölés)
Telek területe	1023 m <sup>2</sup>
Lakás hasznos alapterülete	45 m <sup>2</sup>

A lakás piaci összehasonlítóval becsült érték	<b>7.500.000.-Ft.</b> azaz hétmillió-ötszázezer-forint
-----------------------------------------------	-----------------------------------------------------------

*Megjegyzés:* Az értékbecslés az értékelés időpontjától kezdődően 90 napos időtartamra érvényes, hosszabb időszak eltelte után a piaci helyzet változásainak megfelelően az értékbecslést aktualizálni kell.

## FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecsléshez beszereztem az ingatlan tulajdoni lapját, a telek és környezetét feltüntető hivatalos térképmásolatát.

A helyszíni szemle után összehasonlító ingatlanforgalmi adatokat szereztem be a környékbeli ingatlanok szabadpiaci értékesítésének eredményeiről, az ingatlanforgalomban kialakult tényleges árakról.

**A szakvélemény szemrevételezés alapján készült.**

Az értékekkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját jelentésünkben feltüntettük. A kifejezett vélemény a hazai piacgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint-vásárlóerőn alapul.

## ÉRTÉKBECSLÉS

Az értékbecslés az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet, a TEGOVOFA vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.

- Az ingatlan értékelését helyszíni bejárás és a megbízóval való konzultáció előzte meg.
- A felépítmények területi mutatói a rendelkezésre álló adatoknak megfelelően kerültek meghatározásra.
- Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, valamint dokumentációk és információk alapján készítettük el.

### ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

#### A piaci összehasonlító alapú becslés

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

#### Az újraelőállítási költség alapú becslés

A DRCV módszer lényege az, hogy speciális jellegű ingatlanok esetében amikor annak vonzatában ingatlanpiaci forgalom hiányában, azok speciális volta miatt összehasonlító adatok nem, vagy csak korlátozottan beszerezhetők, az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál az ingatlan értékét annak egyes összetevői értékének összegzésével határozza meg. Pontosítva, a telek összehasonlító piaci adatok elemzésével meghatározott értékének és a felépítmények avulással (jelen esetben fizikai és erkölcsi) csökkentett újraelőállítási értékének összegével határozható meg. Speciális jellegű ingatlanok vonzatában ez a módszer megfelelő biztonsággal alkalmazható, de fokozott körültekintést, ingatlanpiaci, és beruházási ismereteket igényel.

#### Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy termelhetnek, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetik le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV Net Present Value). Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése. A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételeltermelő képessége és értéke között.

## AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	1155. Budapest, XV. ker. Mézeskalács t.4. IX. 8.
Helyrajzi száma:	80790/7/A/116
Az esetleges széljegyzetek tartalma:	nem tartalmaz bejegyzést
Szolgalmi jogok, haszonélvezet:, egyéb terhek:	nem tartalmaz bejegyzést
Övezeti besorolás:	L7/XV/2 – telepszerű lakóövezet -
Területi besorolás: A bérbeadás feltételeiről szóló 26/2003. rendelet szerinti besorolás	egyéb
Bérlő ( k ):	Kovács Ferenc
A telek területe:	társasházi közös tulajdonú: <b>1.023 m<sup>2</sup></b>
A telek alakja, formája:	úszótelek
A telek határai, kerítettsége:	a minden oldalról közterület határolja.
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	- az ingatlan Budapest XV. Kerületében a Kolozsvár utca, a Wesselényi utca, az Órjárat utca és a Szent Korona utca által határolt területen helyezkedik el, ÉK-i tájolással.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása	panel épületek
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	- az ingatlan a településen belül Pestújhelyen van, Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, mivel a bevásárlási lehetőségek, közintézmények, szakorvosi rendelőintézet, stb. könnyen elérhetőek.
Megközelíthetősége:	- az ingatlan megközelíthető szilárd burkolatú kétsávos úton személygépkocsival, valamint tömegközlekedési eszközzel a 224-es, 231-es-es BKV autóbuszjáratokkal, és a 62A, ill. 69-es villamosokkal.
Közművesítettség:	- összes-közművel ellátott
Környezeti állapot ( szemrevételezés és szóbeli info alapján )	- rendezett, tetszetős

### *Rövid szöveges ismertető:*

A lakótelepi tizenegy lakószintes lakóépület házgyári épületelemeiből szabadon állóan épült 1971-ben. A lakóépület három szekcióból áll: a középsőben a zárt lépcsőház - ebben két személyfelvonó - és a szemétdobó helyiség van, és a két szélső szekcióban lakószintenként négy illetve nyolc lakás épült. Összesen 132 lakás van. Az épület alapincézett.



## AZ ÉPÜLET ADATAI

Az épület megnevezése:	társasház
Pince:	van
Padlás:	nincs
Szintek száma:	Pince + földszint + 10 emelet
Alapozás, szigetelés:	- az épület alapja a vasbeton lemezre teherhordó haránt és hosszirányú merevítő-falakkal épült monolit vasbeton dobozlap képezi, amelynek földeme a felmenő szerkezet fogadósintjéül szolgál. Talajvíz elleni szigetelést vízzáró beton tömegszigetelés és bitumenes lemezszigetelés biztosítja.
Felmenő falazat:	- a teherhordó rendszer harántfőfalas, vastagsága 15 cm. A hosszfalaké 12 cm. A homlokzati elemeké 21 cm. A homlokzati elemek a harántfalakra felfüggesztettek, háromrétegű, un. Szendvicspanelok, amelyek belső teherhordó fala a harántfőfalakra támaszkodik. Állapotuk megfelelő.
Födémek:	- a födémek 16 cm. vastag vb. lemezek, szerkezeti hibára utaló elváltozás nem észlelhető.
Tetőszerkezet, héjalás:	- az épület lapos tető, a záró födém szerkezetileg megegyezik a közbülső födémekkel. A hőszigetelést a zárófödémre terített salakgyapot paplan képezi. A lapos tető zárósíkját a zárófödémre helyezett lejtgerendákon lévő vb. lemezek alkotják. A vízszigetelést 1994-ben felújították.
Külső felületek:	- az épület lábát az épület alapjának a szervizjárda fölé emelkedő 40 cm. magas, cementsimítású körítőfala képezi. A homlokzati elemek külső felülete osztályozott, kemény mészkőzúzalékkal és fehér cementtel készült mosott betonfelület. Megfelelő állapotú.
Belső felületek:	- a helyiségek burkolatai funkciójuk, és karbantartottságuk függvényében változó. A szobák parketta, a vizes helyiségek, előtér, konyha padozata általában mozaik, PVC burkolat, néhol kerámia lappal burkoltak. A helyiségek falai diszperziós festésűek, illetve tapétázottak, a vizes helyiségekben a falak részlegesen csempe borítja.
Nyílászáró szerkezetek:	- az ablakok és ajtók fa szerkezetűek. Az ablakok záródása és légzárása több lakásban nem kielégítő.
Vízhálózat:	- hálózatra rákötve
Fűtés és melegvíz:	- Az épület fűtése és a használati melegvízellátás a FÖTÁV forróvízhálózatáról a hőközpont hőcserélőin keresztül történik.
Csatornázás:	- hálózatra rákötve
Elektromos hálózat:	- hálózatra rákötve
Gázhálózat:	- városi hálózatra rákötve. A konyhákban gáztűzhelyek

## A LAKÁS ADATAI – MŰSZAKI ADATAI

A lakás elhelyezkedése az épületen belül	a lakás a II. emeleten a jobb oldali szárnyban van, bejárata a folyosóról nyílik.	
A lakás helyiségei az alapító okirat szerint:	szoba	21,87 m <sup>2</sup>
	félszoba	10,20 m <sup>2</sup>
	előszoba	1,70 m <sup>2</sup>
	gardrób	3,34 m <sup>2</sup>
	konyha	4,46 m <sup>2</sup>
	fürdőszoba + wc	3,92 m <sup>2</sup>
Hasznos alapterület:	45,49 m <sup>2</sup> ≈ 45 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad a közös tulajdonból:	45/6424	
Falburkolat:	- tapéta, sima festés, - vizes helyiségekben csempe	felújítás alatt,
Padlóburkolat:	- parketta, PVC	kopott, avult állapotú
Nyílászárók:	- faanyagúak, mázoltak	rossz állapotúak, nem megfelelően zárodnak.
Víz:	- városi hálózatra rákötve	
Melegvíz:	- a melegvízellátás a FŐTÁV forróvízhálózatáról a hőközpont hőcserélőin keresztül történik.	
Szennyecsatorna	közműhálózatra rákötve	
Gáz:	városi hálózatra rákötve, konyhában gáztűzhely van.	
Fűtés:	- az épület fűtése a FŐTÁV forróvízhálózatáról a hőközpont hőcserélőin keresztül történik.	
Villany:	az elektromos hálózatba be van kötve.	

**MEGJEGYZÉS:** A lakás felújítás alatt van, mert a felső szinten csőrepedés volt. A lakás egész területén leázott. A villanyvezetékek felülvizsgálata és cseréje szükséges. A nyílászárók cseréje szükséges.

## AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Értékelés

Piaci összehasonlító megközelítés

*A megbízás tárgyát érintő ingatlan értéke piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelési módszerrel lett kiszámítva. A forgalmi érték megállapításánál figyelembe vettem az ingatlan fekvését, közmű ellátottságát, megközelíthetőségét, a keresleti-kínálati viszonyokat.*

*Úgy becsültem meg az értékét, hogy összehasonlítottam az értékelés alatt álló tulajdont más hasonló tulajdonokkal, melyek az utóbbi időben kerültek eladásra.*

## A LAKÁS ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Piaci összehasonlító adatok

Az összehasonlító adatok a telekértéket tartalmazzák

cím	funkció	méret m <sup>2</sup>	piaci ár Ft	fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>
Mézeskalács tér	üres beköltözhető összkomfortos lakás	45	11.500.000.-	255.555.-
Mézeskalács tér	üres beköltözhető összkomfortos lakás	35	9.000.000.-	257.143.-

Fajlagos alapár - üres beköltözhető érték -

256.349,-Ft/m<sup>2</sup>

Korrektíós tényezők

Tényező	Értéke %
Lakott forgalmi érték miatt	- 20
Az épület műszaki állapota	- 15
A bérlő által elvégzett beruházási munkák	
<b>A teljes korrektíó mértéke:</b>	<b>- 35</b>
Fajlagos, korrigált alapár, kerekítve:	<b>167.000,-Ft/m<sup>2</sup></b>

Az ingatlan értéke összesen

45 m<sup>2</sup>

167.000 Ft/m<sup>2</sup>

**7.500.000,-Ft**

## ÖSSZEFOGLALÁS:

Az ingatlanforgalmi értékének meghatározásánál a 2014. I. negyedévben az ingatlanpiacon kialakult helyzetet vettem figyelembe.

Elvégeztem a Budapest, XV. kerület Mézeskalács tér 2. IX. emelet 8., 80790/7/A/116 hrsz. alatti lakás értékbecslését.

Az értékbecslési szakvélemény minden mellékletével együtt a megrendelő tulajdonát képezi, amit a megrendelés céljára szabadon felhasználhat.

Az ingatlanforgalmi értékbecslői szakvélemény a megrendelő adatszolgáltatása alapján és helyszíni szemrevételezéssel készült 4 pl.-ban és az értékelés időpontjától számított 90 napig érvényes.

Budapest, 2014. március 3.

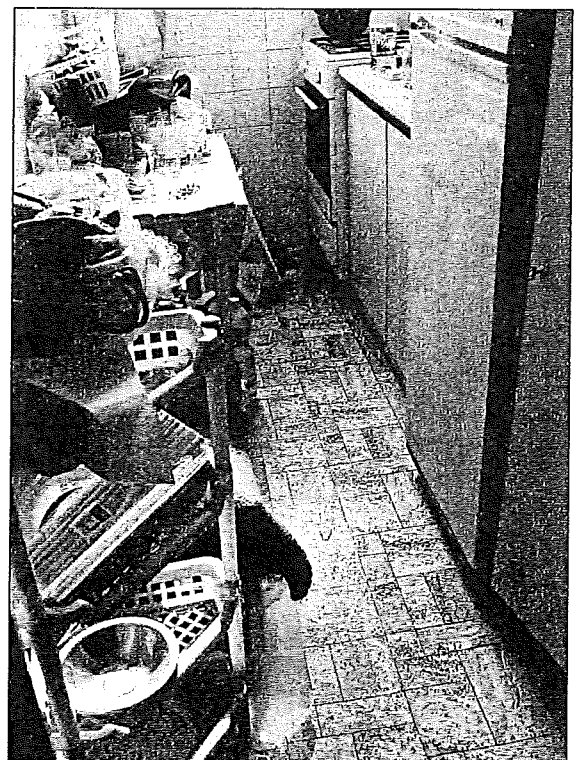
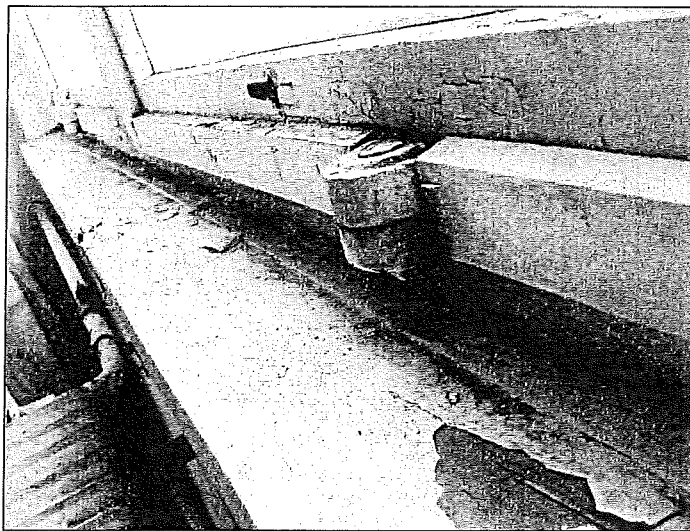
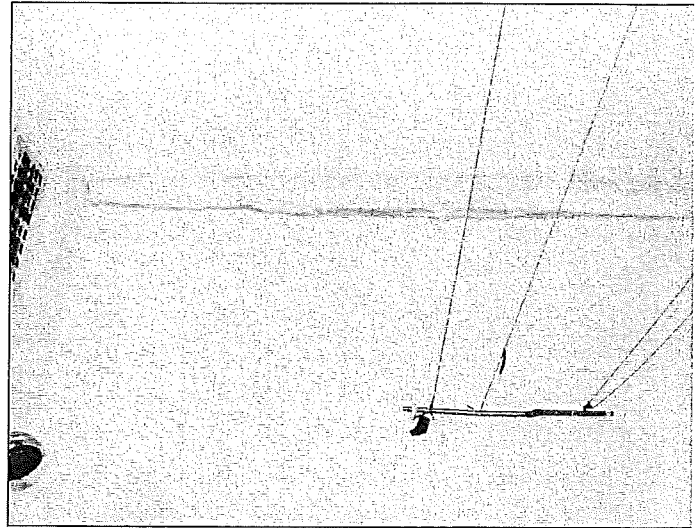
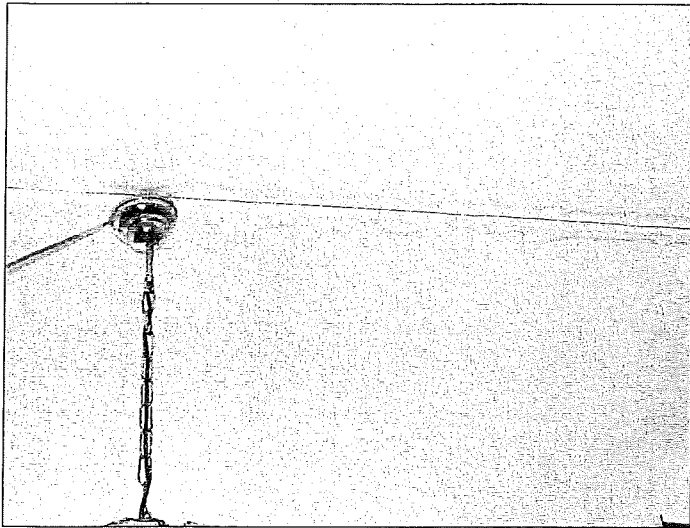
PALOTA HOLDING ZRT.  
1156 Budapest, Szárzsnád u. 4-6.  
ÉRTÉKBECSLÉS

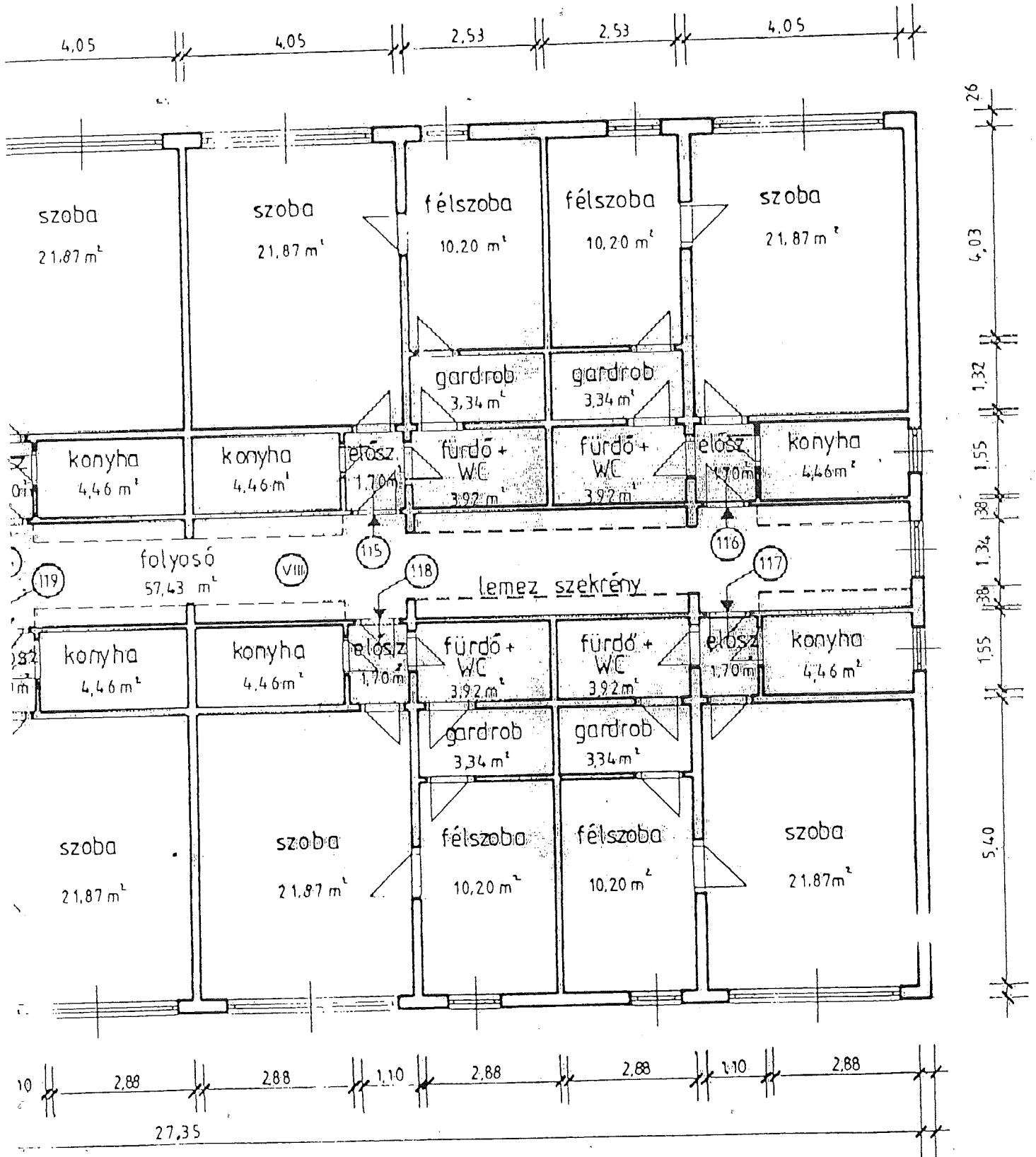
Az ingatlanforgalmi értékbecslést készítette:

László Gizella  
ingatlanforgalmi értékbecslő  
eng. szám: 02950/2001.

Az ingatlanforgalmi értékbecslést jóváhagyta:

Benedek Lajos  
műszaki igazgató





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal  
 Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/55746/2014

2014.02.27

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 80790/7/A/116 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST XV. KER. Mézeskalács tér 4. 9. emelet. ajtó:8.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	45	1 1	45/6424	önkormányzat
-------	----	-----	---------	--------------

Bejegyző határozat: 999975/1999/1999.03.08

2. bejegyző határozat: 500015/283/1998/98.03.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: átazállás 1049/1961/1961.05.31

jogcím: telekosztás 15940/1980/1980.05.10

jogcím: eredeti felvétel 95881/1995/1995.05.04

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

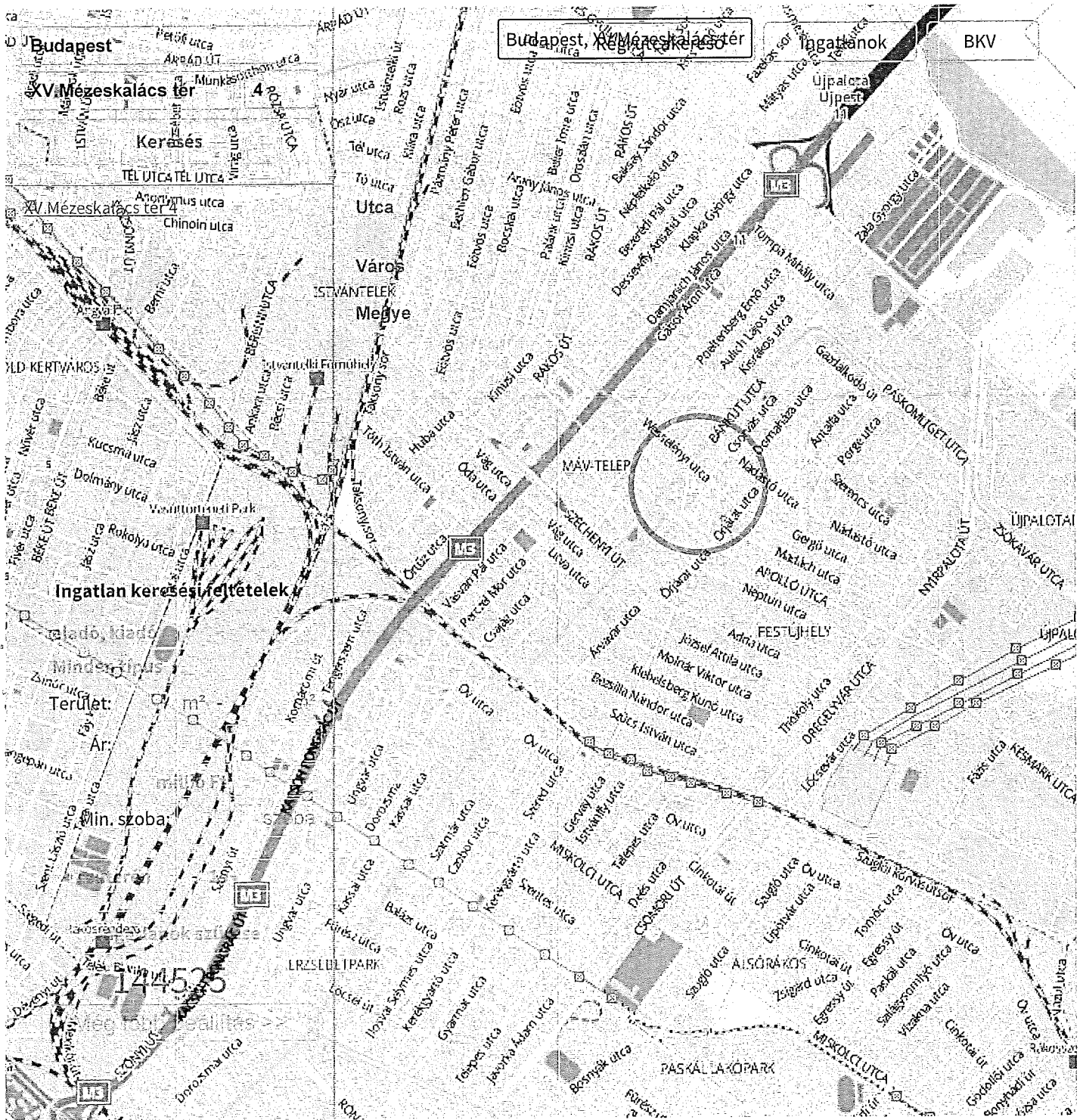
Nem hiteles tulajdoni lap

lap

# Apple szerviz - iSamurai

isamurai.hu/

Apple telefonok szervize, Apple telefonok adás-vétele



<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étel-ital	Gyógyszertár	Orvos	Oktatás	Élelmiszer	Bank/ATM	Egyéb bolt	Új hely



Jkt

Budapest Főváros XV. kerület  
Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének  
**Pénzügyi és Jogi Bizottsága**

Ülés szám: PJB 49-7/2014.

Budapest Főváros XV. kerületi  
Polgármesteri Hivatal  
Polgármesteri Kabinet Ügykezelés

**K I V O N A T**

2014. MÁJ 29.

készült a bizottság **2014. május 19-én**  
megtartott nyilvános ülésén hozott határozatokról

Küldemény: 1 6  
Dokumentum szám: 4726  
Mellékletek száma: 9  
Ért. irat és mell. lapszáma: 1

**PJB 229/2014. (V. 19.) számú határozat**

A Pénzügyi és Jogi Bizottság **elfogadja** az előterjesztett napirendi pontokat és azok tárgyalási sorrendjét.

(Szavazati arány: 2 igen szavazat, 0 ellenszavazat, 1 tartózkodás)

1. **Előterjesztés a Budapest XV. kerület Mézeskalács tér 4. IX. emelet 8. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás – Kovács Ferenc bérlő részére történő – elidegenítéséről**  
(Ikt.sz. 1/204-100/2014. sz. anyag)

**PJB 230/2014. (V. 19.) számú határozat**

A Pénzügyi és Jogi Bizottság úgy dönt, hogy **kijelöli elidegenítésre**, és felajánlja megvételre **Kovács Ferenc bérlő részére** a 80790/7/A/116. hrsz. alatt felvett, természetben a **Budapest XV. kerület Mézeskalács tér 4. IX/8. szám alatti 1 + ½ szobás, összkomfortos, 45m<sup>2</sup> alapterületű bérlakást**, a hozzátartozó 45/6.424-ed tulajdoni hányaddal, az értékebecslésben szereplő (ÁFA mentes) **7.500.000,- Ft** azaz hétmillió-ötszázezer forint forgalmi értéken. Felkéri a polgármestert, hogy a döntés végrehajtása iránt intézkedjen.

Felelős: polgármester

Határidő: 30 nap (árajánlat megküldésére)

(Jogsabályi hivatkozás: 17/2004. (IV.1) önkormányzati rendelet 3. § (1) a), 4. § (1), (2) a), 6. § (1), 15., 16. §))

(Szavazati arány: 2 igen szavazat, 0 ellenszavazat, 1 tartózkodás)

PALOTA HOLDING ZRT

Dr. KISS GYULA VEZÉREGAZGATÓ ÚR  
-RÉSZÉRE!

AZ ÉLIDEGENITEJRE KIFEJŐLT LAKÁSOM  
MÉGVÁSÁRLÁSÁVAL KAPCSOLATBAN JELEZTEM,  
HOGY NEM ÉRTEK EGYET AZ ÖSSZEGER  
CSINÁLTATTAM EGY KÖRFEJZŐ ÁLTAL KIFEJŐLT  
FÜGGETLEN IGASÁGÜGYI ÉRTEKBECSLŐ ÁLTAL  
KIALCUTTOTT SZAKÉRTŐI VELEMÉNYT A LAKÁS  
ÁRÁT ILLETŐEN. KÉRÉM AZ ÜGYEMET  
FELÜLVIZSGÁLNI SZÍVESKEDJENEK.

JELEN KÉRELMEMHEZ CSATOLOM A  
SZAKÉRTŐI VELEMÉNYT.

BUDAPEST, 2014. OKTÓBER 06.

PALOTA HOLDING ZRT. 1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.	
Iktatószám:	882/8
Érk.:	2014 OKT 07.
Kapja:	Katalin Guelle
Ügyintéző:	
Mellékl.:	db: Határidő:

TISZTELETTEL

Kovács Ferenc

1155. Bp. XV. MÉZESIKAPUS  
TEH 4. IX. 8.

ÉRKEZETT 2014 OKT 06.

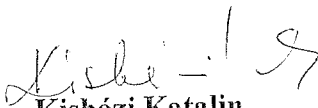
## SZAKÉRTŐI JELENTÉS

1155 Budatest XV. ker. Mézeskalács tér 4. IX. em. 8. szám alatti öröklakás beköltözhető  
(hrsz: 80790/7/A/116)

## FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

készítette:

**Kisházi Katalin okl. mérnök**  
igazságügyi szakértő  
eng. szám: 271997  
nyilvántartási sz: 2746



**Kisházi Katalin**  
okl. mérnök  
igazságügyi ingatlan-értékbecslő  
nyilvántartási szám: 2746, eng. szám: 271997

Budapest, 2014-10-02

---

*Kisházi Katalin okl. mérnök, igazságügyi szakértő*  
Cím: 1121 Budapest, Zugligeti út. 26 /f: 1-200-6502 m: 0620 9777-355  
e-mail: kishazi.katalin@t-online.hu

## 1. ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY

1155 Budapest XV. ker. Mézeskalács tér 4. IX. em. 8. szám (hrsz: 80790/7/A/116) alatti 45m<sup>2</sup> lakótelepi panellakás 45/6424 eszmei hányadának ingatlanforgalmi értékbecslését elvégeztem.

Az ingatlanvagyon értékelés célja az ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása. Megbízó Kovács Ferenc (cím: 1155 Budapest XV. ker. Mézeskalács tér 4. IX. em. 8. szám) 2014.10.01-én az ingatlan helyszíni szemléje megtörtént. Az ingatlan piaci értékének meghatározásához piaci összehasonlító (NAV Földhivatali tényadatok és korrigált kínálati adatok) adatokat használtam.

A 45m<sup>2</sup> lakás 45/6424 eszmei hányadának becslött értéke az óvatosság elvét betartva az ingatlan értéke beköltözhetően bruttó:

**5 707 000Ft**

azaz

ötmillió hétszázhetezer forint

A becslött érték jogtiszt, beköltözhető, tehermentes ingatlanra vonatkozik. Amennyiben az értékesítés áfa köteles, az érték tartalmazza az áfa-t.  
Az értékbecslés érvényességi ideje a fordulónaptól számított egy év.

Budapest, 2014.10.02.



Kisházi Katalin

okl. mérnök

értékbecslő igazságügyi szakértő

Jelen szakvélemény 8.db szignált oldalt tartalmaz

## 2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA

Az értékbecslys célja a Megbízó tájékoztatása szerint az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan elidegenítése miatt a valós piaci érték meghatározása. Ennek megfelelően a szakértőnek a helyszíni szemle után a jelenlegi forgalmi értékét beköltözhető értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelési eljárás során, 2014.10.01-én helyszíni szemlét tartottam.

Helyszíni szemlén részt vettek:

Kovács Ferenc

Kisházi Katalin

A helyszínen az ingatlan környezetét, fekvését, állapotát, funkcionális jellemzőit, és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtem az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokról. A környéken eladott ingatlanok adatai alapján, és az ingatlan.com számítógépes adatbázisából gyűjtöttem a becsléshez szükséges adatokat.

## 4. INGATLAN ADATAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

tulajdoni lap kelt: 2014.02.27

belterület, hrsz:80790/7/A/116

cím: 1155 Budapest XV. ker. Mézeskalács tér 4. IX. em. 8. szám

tulajdoni lap I. rész:

megnevezés: lakás

terület: 45m<sup>2</sup>

eszmei hányad: 45/6424

tulajdonforma: önkormányzati

2 pont bejegyző határozat: társasház

tulajdoni lap II. rész:

tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: Budapest XV. Kerületi Önkormányzat

cím: 1601 Budapest XV. ker. Bocskai utca 1-3

tulajdoni lap III.rész

nem tartalmaz bejegyzés

#### 4.2 AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, MEGKÖZELÍTÉSE

Rákospalota a Duna bal partján a pesti oldal északi részén fekvő kerület. Északon Fót, északkeleten Csömör határolja.

Rákospalotát és Pestújhelyt 1950. január elsején - a környező 21 településsel együtt - a kialakuló Nagy-Budapesthez csatolták, létrehozva belőlük a főváros XV. kerületét. A kerület életében hatalmas változást hozott a rákospalotai területen 1968-tól felépült óriás lakótelep, Újpalota. A telep fénykorában a mintegy 16 ezer lakásban 60 ezren éltek. Ez a szám 1990-re 45 ezerre csökkent. Ekkor Rákospalotán közel 50 ezren, Pestújhelyen pedig közel hétezeren laktak. Ma az egész kerületben 84 ezren élnek (2003 december 1-i adat).

A kerület a főváros északkeleti városkapuja. Az M3-as autópálya bevezető szakasza, a megépült M0-ás észak-északkeleti vonala, a 2-es főút városi becsatlakozása vonzóvá tette a kerületet a kereskedelmi nagyberuházások számára. Megépült a Pólus Center (akkor Közép-Kelet-Európa legnagyobb bevásárlóközpontja) a Metro, Praktiker, Guliver és számos autót forgalmazó cég (Opel, Skoda, Mazda, Fiat), majd 2003-ban átadták az Ázsia Központ két fő épületét. Így az idetelepült áruházak, üzletek a "kereskedelem kerületévé" változtatták a főváros XV. kerületét.

#### 4.3 INGATLANRA VONATKOZÓ MŰSZAKI ADATOK

helyrajzi szám: 80790/7/A/116

ingatlan természetes helye: Budapest XV. ker. Mézeskalács tér 4. IX. em. 8. szám

öröklakás alapterület: 45m<sup>2</sup>

építési év: 1971

felújítás éve: nem történt meg

##### Lakóház:

Az értékelés alá vont társasházi lakás 1971 évben épült pince+földszint+10 emeletes panelházban található. Az érintett felépítmény nem került be a panelprogramba, felújítása elmaradt. Az épület lifttel rendelkezik. A lifthez tartozó traktuson emeletenként zárható folyosóról nyíló több lakás található.

alapozás: monolit vasbeton doboz, melynek födémé a felmenő szerkezet fogadósíntje  
teherhordó falazat: haránt főfalas 15cm vtg, hosszfalak 12cm vtg, homlokzati elemek 21cm vtg, Homlokzati elemek szendvics panelek

födémek: 16cm vtg vasbeton elemek

tetőszerkezet: lapostető, záró födém szerkezete megegyezik a többi födém szerkezetével  
hőszigetelés: salakgyapot paplan

nyílászárók: tesauer rendszerű faanyagú

fűtés és használati melegvíz: FÖTÁV által szolgáltató távfűtés és távmelegvíz  
víz, csatorna, elektromos hálózat, gázhálózat: városi hálózatra kötött.

##### IX. em. 8. számú lakás:

Az értékelés alá vont lakás 1+1félszoba összkomfort. Fűtést és a használati melegvizet távfűtés biztosítja.

A lakást felújítása elmaradt, rossz műszaki állapotba van. Az ablakok rosszul zárodnak, beáznak. A bejárati ajtó cserére szorul. A burkolatok cserére szorulnak. A vizes helyiségek burkolatai és az alatta évő vezetékeket cseréje elkerülhetetlen

Helyiség lista:

szoba	21,87m <sup>2</sup>	parketta
félszoba:	10,20m <sup>2</sup>	parketta
előszoba:	1,70m <sup>2</sup>	pvc
gardrób:	3,34m <sup>2</sup>	parketta
konyha:	4,46m <sup>2</sup>	pvc
fürdőszoba+WC	3,92m <sup>2</sup>	pvc
összesen:	45,49m <sup>2</sup>	

## 5. SZAKVÉLEMÉNY KORLÁTOZÓ FELTÉTELEI, ALAPELVEI

Az érintet ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonyjogok érvényessége stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.
- A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő.
- Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető tényezőkért az értékelők felelősséget nem vállalnak.
- A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.
- Az értékelés effektív időpontja 2014. október hó, közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi-, és bérleti díj értékére vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként (12 hónap), illetve az ingatlanértékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

## 6. FORGALMI ÉRTÉK BECSLÉSE

### 6.1 AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Figyelemmel az ingatlan megnevezésére és az értékelés céljára a gyakorlatban alkalmazott piaci információk elemzésére épülő összehasonlító forgalmi érték meghatározást alkalmaztam.

#### 6.1. Összehasonlító piaci érték meghatározás

Az összehasonlító piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében, és az értékelés időpontjában várhatóan eladható.

A forgalmi érték meghatározásánál figyelembe vettük az ingatlan jellegét, elhelyezkedését, az ingatlan műszaki jellemzőit és állapotát.

Az összehasonlító piaci megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező létesítménnyel. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat teszünk olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlan értékjelzése majd elhelyezkedik.

## 6.2 Összehasonlító adatok:

www. ingatlan.com panellakások 3 hónapon belüli kínálati árak:

1.) Budapest XV. ker. Páskomliget u. 25 a: 20595735  
10 szintes lakótelepi ház, **végrehajtás keretében megvásárolható** 2 szobás panellakás  
alapterület terület: 47m<sup>2</sup>  
vétélár ár: 5,6MFt 119 147Ft/m<sup>2</sup>

Otthon Centrum: com:H263418  
2.) Budapest XV. ker. Páskomliget u. 56 a: 20955777  
10 szintes lakótelepi ház, 1+2félszobás. 10-ik emeleti panellakás, távfűtés, felújítandó, lift.  
alapterület terület: 53m<sup>2</sup>  
kínálati ár: 7,99MFt (150 755Ft/m<sup>2</sup>)  
korrekciós tényezők:  
áralku: 0,85  
korrigált fajlagos eladási ár: 128 142Ft/m<sup>2</sup>

Balla Ingatlaniroda: com:4-1594  
3.) Budapest XV. ker. Drégelyvár utca. a: 20758816  
10 szintes lakótelepi ház, 2 szobás 3. emeleti panellakás, távfűtés, jó műszaki állapotú, lift.  
alapterület terület: 53m<sup>2</sup>  
kínálati ár: 7,99MFt (150 755Ft/m<sup>2</sup>)  
korrekciós tényezők:  
áralku: 0,85  
felújítás: 0,9  
korrigált fajlagos eladási ár: 115 328Ft/m<sup>2</sup>

O.T.P. Ingatlanpont: com:M331605  
4.) Budapest XV. ker. Zsókvár utca. a: 21023628  
10 szintes lakótelepi ház, 1+2félszobás 7. emeleti panellakás, távfűtés, közepes műszaki állapot  
alapterület terület: 53m<sup>2</sup>  
kínálati ár: 7,7MFt (145 283Ft/m<sup>2</sup>)  
korrekciós tényezők:  
áralku: 0,85  
felújítás: 0,95  
korrigált fajlagos eladási ár: 117 316Ft/m<sup>2</sup>



Tip Ingatlaniroda: com: 86167

5.) Budapest XV. ker. Nyírpalota út

a:20891064

10 szintes lakótelepi ház, 2szobás, 7. emeleti panellakás, távfűtés, felújítandó

alapterület terület: 47m<sup>2</sup>

kínálati ár: 7,5MFt (159 574Ft/m<sup>2</sup>)

korrekciós tényezők:

áralku: 0,85

korrigált fajlagos eladási ár: 135 638Ft/m<sup>2</sup>

**korrigált fajlagos kínálati átlagár:**

$(119\ 147\text{Ft}/\text{m}^2 + 128\ 142\text{Ft}/\text{m}^2 + 115\ 328\text{Ft}/\text{m}^2 + 117\ 316\text{Ft}/\text{m}^2 + 135\ 638\text{Ft}/\text{m}^2) / 5 = 123\ 114\text{Ft}/\text{m}^2$

**123 114Ft/m<sup>2</sup>**

**NAV Földhivatali tényárai:**

1.) Budapest, XV. ker. Mézeskalács tér

2013 évi eladás

alapterület: 45m<sup>2</sup>

vételár: 6,0MFt (133 333Ft/m<sup>2</sup>)

2.) Budapest, XV. ker. Mézeskalács tér

2014 évi eladás

alapterület: 45m<sup>2</sup>

vételár: 6,7MFt (148 889Ft/m<sup>2</sup>)

3.) Budapest, XV. ker. Mézeskalács tér

2014 évi eladás

alapterület: 45m<sup>2</sup>

vételár: 7,1MFt (157 778Ft/m<sup>2</sup>)

4.) Budapest, XV. ker. Mézeskalács tér

2014 évi eladás

alapterület: 45m<sup>2</sup>

vételár: 6,0MFt (133 333Ft/m<sup>2</sup>)

5.) Budapest, XV. ker. Mézeskalács tér

2013 évi eladás

alapterület: 56m<sup>2</sup>

vételár: 5,0MFt (89 286Ft/m<sup>2</sup>)

6.) Budapest, XV. ker. Mézeskalács tér

2013 évi eladás

alapterület: 56m<sup>2</sup>

vételár: 7,5MFt (133 929Ft/m<sup>2</sup>)

7.) Budapest, XV. ker. Mézeskalács tér

2014 évi eladás

alapterület: 45m<sup>2</sup>

vételár: 7,2MFt (160 000Ft/m<sup>2</sup>)

8.) Budapest, XV. ker. Mézeskalács tér  
2014 évi eladás  
alapterület: 45m<sup>2</sup>  
vételár: 6,5MFt (144 444Ft/m<sup>2</sup>)

fajlagos vételár átlagára:

$$(133\ 333\text{Ft/m}^2 + 148\ 889\text{Ft/m}^2 + 157\ 778\text{Ft/m}^2 + 133\ 333\text{Ft/m}^2 + 89\ 286\text{Ft/m}^2 + 133\ 929\text{Ft/m}^2 + 160\ 000\text{Ft/m}^2 + 144\ 444\text{Ft/m}^2) / 8 = 137\ 624\text{Ft/m}^2$$

**korrigált fajlagos vételár átlagára:**

A NAV adatszolgáltatása nem terjed ki a lakások műszaki megítélésére ezért ezt a bizonytalanságot 5%-s korrekcióval vettem figyelembe:  
 $137\ 624\text{Ft/m}^2 \times 0,95 = 130\ 743\text{Ft/m}^2$

**130 743Ft/m<sup>2</sup>**

Megjegyzés

NAV adatszolgáltatásának 1 és 2 pontban feltüntetett adata az adásvétel ideje (2011, 2012) miatt nem került felhasználásra.

**Piaci fajlagos átlagár:**

$$(123\ 114\text{Ft/m}^2 + 130\ 743\text{Ft/m}^2) / 2 = 126\ 828\text{Ft/m}^2$$

**6.1.a Piaci érték meghatározás**

alapidatok:

alapterület: 45m<sup>2</sup>

korrigált fajlagos átlagár: 126 828Ft/m<sup>2</sup>

ingatlan becsült piaci forgalmi értéke:

$$126\ 828\text{Ft/m}^2 \times 45\text{m}^2 = 5\ 707\ 260\text{Ft}$$

**5 707 000Ft**

## 7. ÖSSZEFOGLALÓ

Az ingatlan becsült forgalmi értéke beköltözhető állapotban bruttó:

**5 707 000Ft**

azaz

ötmillió hétszázhétezer forint

**Megjegyzés:**

Jelen értékbecslésben meghatározott piaci érték nem tartalmazza az Önkormányzat által meghatározott vételi kedvezményeket.

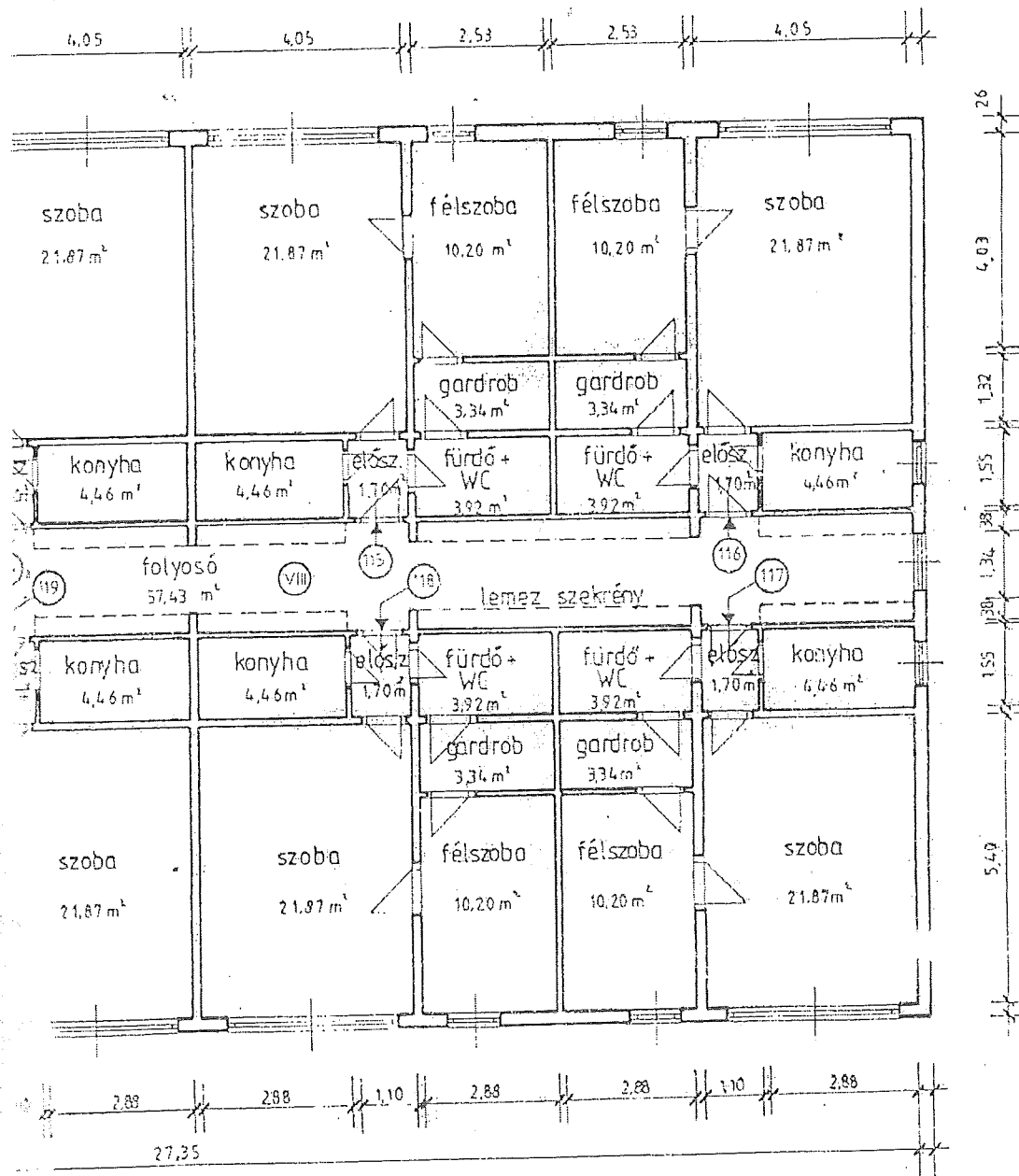
**MELLÉKLETEK**

alaprjz

tulajdoni lap (kelt: 2014.02.27)

NAV Földhivatali tényadatok

fotó



TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	92POL (Kilépés)
---------------	--------------	-----------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal  
Budapest XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/55746/2014

2014.02.27

BUDAPEST XV.KER.

Beltérület 80790/7/A/116 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST XV.KER. Mézeskalács tér 4. 9. emelet. ajtó:9.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:  
megnevezés terület azobak száma eszmai hányad tulajdoni forma  
m2 egész/E61

megnevezés	terület m2	szobák száma	eszmai hányad	területi forma
lakás	45	1 1	45/6424	Önkormányzati

Bajregyző határozat: 999975/1999/1999.03.08

2. bajregyző határozat: 500015/283/1998/98.03.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
jegyzim: átzállás 1049/1961/1961.05.31  
jegyzim: telekosztás 15940/1980/1980.05.10  
jegyzim: eredeti felvétel 95881/1995/1995.05.04  
jegyzim: 1991. évi XXXIII. tv.  
jegyzim: tulajdonos  
nev: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1501 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

lap

[https://www.3.takarnef.hu/tknet/nemhiteles\\_teljes5\\_p.hrsz\\_s6?sid=040420140227112914taPqUzmZvPg&mid=5794...](https://www.3.takarnef.hu/tknet/nemhiteles_teljes5_p.hrsz_s6?sid=040420140227112914taPqUzmZvPg&mid=5794...) 2014.02.27.

Kisházi Katalin okl. mérnök, igazságügyi szakértő  
Cím: 1121 Budapest, Zugligeti út. 26 t/f: 1-200-6502 m: 0620 9777-355  
e-mail: kishazi.katalin@t-online.hu

Dátum: 2014.09.04  
Lapszám: 1 / 1

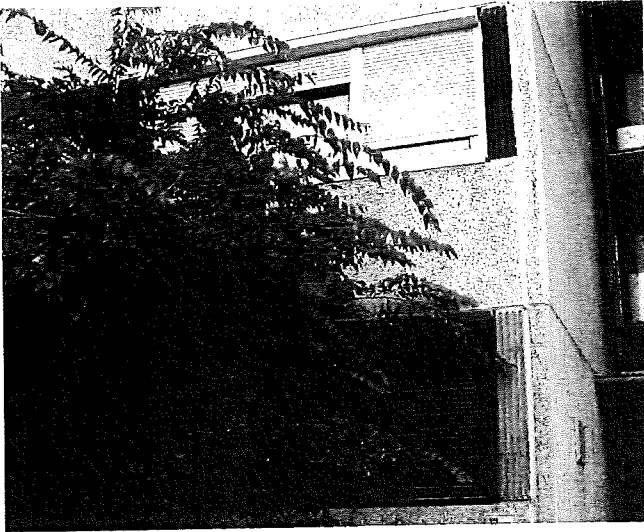
**Értékelési feladat az állam tulajdonában álló ingatlanok értékeléséről**

Dokumentáció: 2010.01.01-2014.08.03  
Tulajdonos: 1155-BUDAPEST, MEZŐKÖZÉPÜLTÉSEK TÖRZSÉGE  
Közigazgatási terület: 1155-1155  
Birtokos: 1155-BUDAPEST, MEZŐKÖZÉPÜLTÉSEK TÖRZSÉGE

Ingatlan jellege: lakás építkezés  
Ingatlan jellege: lakás építkezés  
Ingatlan jellege: lakás építkezés  
Ingatlan jellege: lakás építkezés  
Ingatlan jellege: lakás építkezés  
Ingatlan jellege: lakás építkezés  
Ingatlan jellege: lakás építkezés  
Ingatlan jellege: lakás építkezés  
Ingatlan jellege: lakás építkezés  
Ingatlan jellege: lakás építkezés

Ingatlan jellege: lakás építkezés  
Ingatlan jellege: lakás építkezés  
Ingatlan jellege: lakás építkezés  
Ingatlan jellege: lakás építkezés  
Ingatlan jellege: lakás építkezés  
Ingatlan jellege: lakás építkezés  
Ingatlan jellege: lakás építkezés  
Ingatlan jellege: lakás építkezés  
Ingatlan jellege: lakás építkezés  
Ingatlan jellege: lakás építkezés

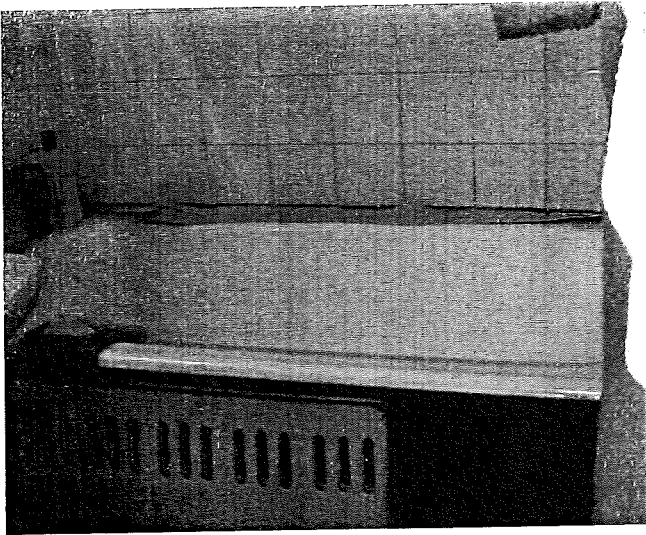
Cím	Ingatlan jellege	Használati mód	Ingatlan terület (hm)	Forgalmi érték (Ft)	Ingatlan terület (hm)	Közös tulajdoni illetőség
1155 BUDAPEST, MEZŐKÖZÉPÜLTÉSEK TÖRZSÉGE	lakás építkezés	építkezés	45	7 100 000	45	45/6424
1155 BUDAPEST, MEZŐKÖZÉPÜLTÉSEK TÖRZSÉGE	lakás építkezés	építkezés	45	8 740 000	45	45/6424
1155 BUDAPEST, MEZŐKÖZÉPÜLTÉSEK TÖRZSÉGE	lakás építkezés	építkezés	45	6 000 000	45	45/6424
1155 BUDAPEST, MEZŐKÖZÉPÜLTÉSEK TÖRZSÉGE	lakás építkezés	építkezés	45	6 700 000	45	45/6424
1155 BUDAPEST, MEZŐKÖZÉPÜLTÉSEK TÖRZSÉGE	lakás építkezés	építkezés	45	7 100 000	45	45/6424
1155 BUDAPEST, MEZŐKÖZÉPÜLTÉSEK TÖRZSÉGE	lakás építkezés	építkezés	45	6 000 000	45	1/1
1155 BUDAPEST, MEZŐKÖZÉPÜLTÉSEK TÖRZSÉGE	lakás építkezés	építkezés	45	5 600 000	56	1/1
1155 BUDAPEST, MEZŐKÖZÉPÜLTÉSEK TÖRZSÉGE	lakás építkezés	építkezés	45	7 500 000	56	56/6424
1155 BUDAPEST, MEZŐKÖZÉPÜLTÉSEK TÖRZSÉGE	lakás építkezés	építkezés	45	7 200 000	45	45/6424
1155 BUDAPEST, MEZŐKÖZÉPÜLTÉSEK TÖRZSÉGE	lakás építkezés	építkezés	45	6 500 000	45	1/1



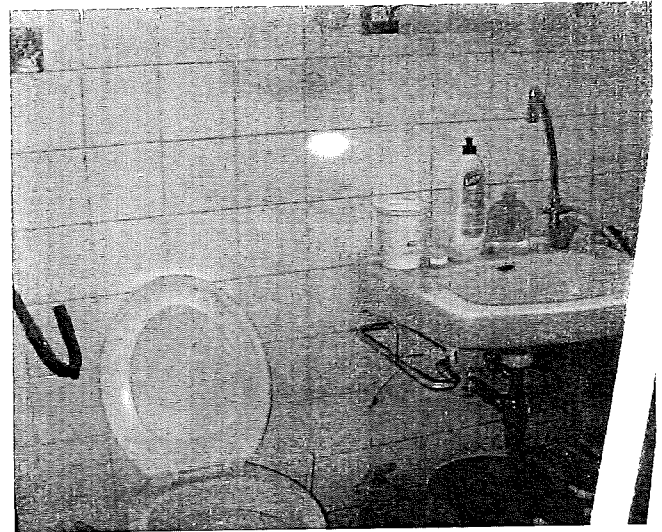
Budapest, XV. ker. Mézeskalács tér 4.



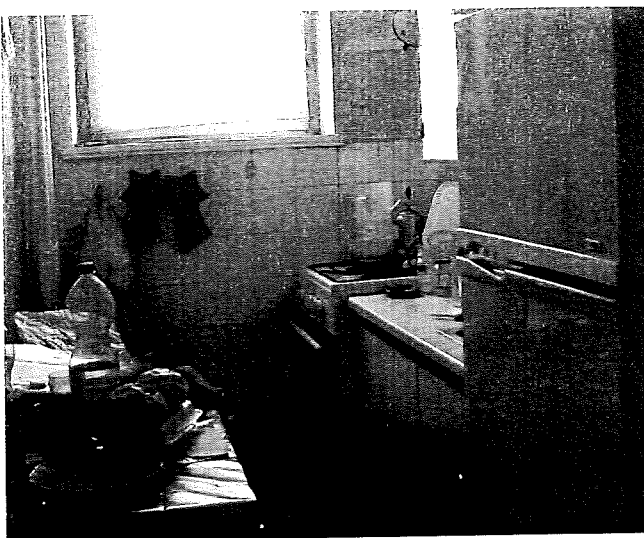
épület belső folyosója



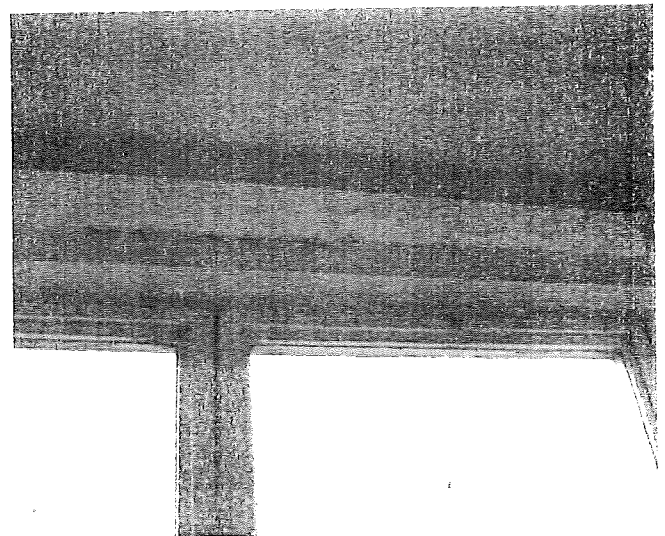
fürdőszoba



fürdőszoba és WC



konyha



ablak fölötti beázás



# Palota Holding

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zárkörűen Működő

Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105

Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- |                                                                  |                                            |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Normál postai küldemény                 | <input type="checkbox"/> Elsőbbségi        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tértiveénnyel                | <input type="checkbox"/> Ajánlott          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Könyvön keresztül kézbesítve | <input type="checkbox"/> Sajátkezü átvétel |

Hiv.számunk: 882/8/2014

Ügyintéző: László Gizella

Ügyiratszám: 882/8/2014.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Budapest Főváros XV. kerületi  
Önkormányzat  
Polgármester  
Polgármesteri Kabinet

**BUDAPEST**  
Bocskai utca 1-3.  
1153

Budapest Főváros XV. kerületi  
Polgármesteri Hivatal  
Polgármesteri Kabinet Ügykezelés

Hiv. számuk:  
Ügyintézőjük:

2014 OKT 16.

**Tárgy:** Budapest XV. kerület  
Mézeskalács tér 4. IX. em. 8.  
lakás elidegenítése.

Iktatóhely: 1  
főszám - .....alszám  
Mellékletek száma: .....  
Érk. irat és mell. lapszáma: .....  
4716 9 16

**Tisztelt Dr. Sárosi Magdolna Kabinet Vezető Asszony !**

Mellékelten továbbítom Kovács Ferenc (Kérelmező) Részvénytársaságunkhoz írt levelét, amelyben kéri a XV. Budapest Mézeskalács tér 4. IX. emelet 8. elidegenítésre kijelölt lakás eladási ajánlatunk szerinti értékének felülvizsgálatát.

A Kérelmező a Pénzügyi és Jogi Bizottság 230/2014. (V.19.) tulajdonosi nyilatkozat alapján a megküldött árajánlat kézhezvételétől számított határidőn belül kérte az érvényességi idő meghosszabbítását az új értébecslés készítése miatt.

A Kérelmező által benyújtott szakértői jelentést mellékelten továbbítom Önhöz a következő megjegyzéssel:

*A benyújtott szakértői jelentés a piaci értékmeghatározás összehasonlító adatainál nem csak a közelmúltban ténylegesen eladott ingatlanok értékadatait vette figyelembe, hanem a még csak meghirdetett, de el nem adott ingatlanok adatait is, amelyknél korrekciós tényezőként generálisan alkalmazza az eladók által adott legnagyobb árengedményt, azaz az értébecslésben minden összehasonlító tételnél 15 %-kal csökkentett értéket vesz számításba, és még azon felül a felújításért is mérsékeli a m<sup>2</sup> árat. A csökkentő tételek ilyen mértékű és kétszeres figyelembe vétele kérdésessé teszi a számítási módszer helytállóságát.*

*A NAV Földhivatali tényára alapján számított átlagár magában foglalja a 2013-as adatokat is, ahol az akkori pangó keresleti-kínálati viszonyok miatt a jelenleginél alacsonyabb eladási árak voltak, és ezeknél az összehasonlító áraknál nincs objektív alapja a lakások műszaki állapota miatti további 5%-os árcsökkentés figyelembevételének.*

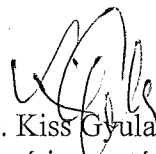


A Kérelmező által kifogásolt eladási ajánlat alapját képező –általunk készített– értékbecslés az egész épület műszaki állapotának és azon belül a helyiségek szerkezeti, műszaki állapotának figyelembe vételével készült. Az általunk használt összehasonlító adatok ugyanolyan szerkezeti és műszaki állapotú épületekre vonatkoznak, ezért az általunk számított érték **valós, aktuális és megalapozott**.

A fentieket figyelembe véve kérem, hogy az árajánlatban közölt ár felülvizsgálatát a Képviselő-Testület elé terjeszteni szíveskedjen döntéshozatal végett.

Kérem, szíveskedjen a tulajdonos Önkormányzat kérelemmel kapcsolatos állásfoglalásáról Részvénytársaságunkat tájékoztatni.

Budapest, 2014. 10. 13.

  
Dr. Kiss Gyula  
vezérigazgató

**Melléklet:**

levélmásolat  
értékbecslés



# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

AKTUALIZÁLÁS

BUDAPEST,

**XV. kerület Mézeskalács tér 4. IX. emelet 8. szám alatti lakásról**  
(bérlő: Kovács Ferenc)

**Hrsz.: 80790/7/A/116**



**Palota Holding ZRt.**

Ingyen- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

*2015. január 28.*

**ÖRÖKLAJÁS****L**

<i>Az értékelő társaság:</i>	<b>Palota Holding ZRt.</b> (1151. Budapest, Száraznád utca 4-6 )
Szakértő(k) neve:	László Gizella
Az értékelés fordulónapja:	2015. január 28.
Az értékbecslés érvényessége:	A fordulónaptól számított 90 nap
A vizsgálat célja	Az érték megállapítása a lakás elidegenítésével összefüggő gazdasági megfontolás alapjául szolgál.
<i>Megbízó:</i>	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Polgármester (1153, Budapest, Bocskai u. 1-3.

**Összefoglaló tábla**

<i>Az ingatlan helyrajzi száma:</i>	80790/7/A/116
Az ingatlan címe:	1155 Budapest Mézeskalács tér 4. IX. 8.
Az ingatlan megnevezése:	kivet lakás
Az ingatlan hasznosítási formája:	bérlakás (Belügyminisztérium bérlőkijelölés)
Telek területe	1023 m <sup>2</sup>
Lakás hasznos alapterülete	45 m <sup>2</sup>

A lakás piaci összehasonlítással becsült érték	<b>7.500.000.-Ft.</b> azaz hétmillió-ötszázezer-forint
------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.), utolsó módosított 37/2014. (XII.18.) sz. rendelet 15.§. (4) bekezdésében foglaltak szerint az összehasonlító adatok megelőző egy éven belüli adatot kell tartalmaznia az értékbecslésnek.

2014. márciusban általam készített értékbecslés összehasonlító adatai megfelelnek a rendelet előírásainak

Hasonló üzletkötések értékét figyelembe véve, az eltelt időpontban az ingatlanpiaci érték jelentős mértékben nem változott, így a becsült értéket nem változtattam.

## FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecsléshez beszereztem az ingatlan tulajdoni lapját, a telek és környezetét feltüntető hivatalos térképmásolatát.

A helyszíni szemle után összehasonlító ingatlanforgalmi adatokat szereztem be a környékbeli ingatlanok szabadpiaci értékesítésének eredményeiről, az ingatlanforgalomban kialakult tényleges árakról. **A szakvélemény szemrevételezés alapján készült.**

Az értékekkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját jelentésünkben feltüntettük. A kifejezett vélemény a hazai piacgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint-vásárlóerőn alapul.

## ÉRTÉKBECSLÉS

Az értékbecslés az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet, a TEGOVOFA vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.

- Az ingatlan értékelését helyszíni bejárás és a megbízóval való konzultáció előzte meg.
- A felépítmények területi mutatói a rendelkezésre álló adatoknak megfelelően kerültek meghatározásra.
- Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, valamint dokumentációk és információk alapján készítettük el.

### ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

#### A piaci összehasonlító alapú becslés

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

#### Az újraelőállítási költség alapú becslés

A DRCV módszer lényege az, hogy speciális jellegű ingatlanok esetében amikor annak vonzatában ingatlanpiaci forgalom hiányában, azok speciális volta miatt összehasonlító adatok nem, vagy csak korlátozottan beszerezhetők, az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál az ingatlan értékét annak egyes összetevői értékének összegzésével határozza meg. Pontosítva, a telek összehasonlító piaci adatok elemzésével meghatározott értékének és a felépítmények avulással (jelen esetben fizikai és erkölcsi) csökkentett újraelőállítási értékének összegével határozható meg. Speciális jellegű ingatlanok vonzatában ez a módszer megfelelő biztonsággal alkalmazható, de fokozott körültekintést, ingatlanpiaci, és beruházási ismereteket igényel.

#### Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy termelhetnek, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetik le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV Net Present Value). Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése. A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételektermelő képessége és értéke között.

## AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	1155. Budapest, XV. ker. Mézeskalács t.4. IX. 8.
Helyrajzi száma:	80790/7/A/116
Az esetleges széljegyzetek tartalma:	nem tartalmaz bejegyzést
Szolgalmi jogok, haszonélvezet:, egyéb terhek:	nem tartalmaz bejegyzést
Övezeti besorolás:	L7/XV/2 – telepszerű lakóövezet -
Területi besorolás: A bérbeadás feltételeiről szóló 26/2003. rendelet szerinti besorolás	egyéb
Bérlő ( k ):	Kovács Ferenc
A telek területe:	társasházi közös tulajdonú: <b>1.023 m<sup>2</sup></b>
A telek alakja, formája:	úszótelek
A telek határai, kerítettsége:	a minden oldalról közterület határolja.
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	- az ingatlan Budapest XV. Kerületében a Kolozsvár utca, a Wesselényi utca, az Órjárat utca és a Szent Korona utca által határolt területen helyezkedik el, ÉK-i tájolással.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása	panel épületek
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	- az ingatlan a településen belül Pestújhelyen van, Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, mivel a bevásárlási lehetőségek, közintézmények, szakorvosi rendelőintézet, stb. könnyen elérhetőek.
Megközelíthetősége:	- az ingatlan megközelíthető szilárd burkolatú kétsávos úton személygépkocsival, valamint tömegközlekedési eszközzel a 224-es, 231-es-es BKV autóbuszjáratokkal, és a 62A, ill. 69-es villamosokkal.
Közművesítettség:	- összes-közművel ellátott
Környezeti állapot ( szemrevételezés és szóbeli info alapján )	- rendezett, tetszetős

### *Rövid szöveges ismertető:*

A lakótelepi tizenegy lakószintes lakóépület házigyári épületelemeiből szabadon állóan épült 1971-ben. A lakóépület három szekcióból áll: a középsőben a zárt lépcsőház - ebben két személyfelvonó - és a szemétdobó helyiség van, és a két szélső szekcióban lakószintenként négy illetve nyolc lakás épült. Összesen 132 lakás van. Az épület alapincézett.

## AZ ÉPÜLET ADATAI

Az épület megnevezése:	társasház
Pince:	van
Padlás:	nincs
Szintek száma:	Pince + földszint + 10 emelet
Alapozás, szigetelés:	- az épület alapja a vasbeton lemezre teherhordó haránt és hosszirányú merevítő-falakkal épült monolit vasbeton dobozlap képezi, amelynek földeme a felmenő szerkezet fogadósíntjéül szolgál. Talajvíz elleni szigetelést vízzáró beton tömegszigetelés és bitumenes lemezszigetelés biztosítja.
Felmenő falazat:	- a teherhordó rendszer harántfőfalas, vastagsága 15 cm. A hosszfalaké 12 cm. A homlokzati elemeké 21 cm. A homlokzati elemek a harántfalakra felfüggesztettek, háromrétegű, ún. Szendvicspanelok, amelyek belső teherhordó fala a harántfőfalakra támaszkodik. Állapotuk megfelelő.
Födémek:	- a födémek 16 cm. vastag vb. lemezek, szerkezeti hibára utaló elváltozás nem észlelhető.
Tetőszerkezet, héjalás:	- az épület lapos tető, a záró födém szerkezetileg megegyezik a közbülső födémekkel. A hőszigetelést a zárófödémre terített salakgyapot paplan képezi. A lapos tető zárósíkját a zárófödémre helyezett lejtgerendákon lévő vb. lemezek alkotják. A vízszigetelést 1994-ben felújították.
Külső felületek:	- az épület lábát az épület alapjának a szervizjárda fölé emelkedő 40 cm. magas, cementsimítású körítőfala képezi. A homlokzati elemek külső felülete osztályozott, kemény mészkőüzalékkal és fehér cementtel készült mosott betonfelület. Megfelelő állapotú.
Belső felületek:	- a helyiségek burkolatai funkciójuk, és karbantartottságuk függvényében változó. A szobák parketta, a vizes helyiségek, előtér, konyha padozata általában mozaik, PVC burkolat, néhol kerámia lappal burkoltak. A helyiségek falai diszperziós festésűek, illetve tapétázottak, a vizes helyiségekben a falak részlegesen csempe borítja.
Nyílászáró szerkezetek:	- az ablakok és ajtók fa szerkezetűek. Az ablakok záródása és légzárása több lakásban nem kielégítő.
Vízhálózat:	- hálózatra rákötve
Fűtés és melegvíz:	- Az épület fűtése és a használati melegvízellátás a FŐTÁV forróvízhálózatáról a hőközpont hőcserélőin keresztül történik.
Csatornázás:	- hálózatra rákötve
Elektromos hálózat:	- hálózatra rákötve
Gázhálózat:	- városi hálózatra rákötve. A konyhákban gáztűzhelyek

## A LAKÁS ADATAI – MŰSZAKI ADATAI

A lakás elhelyezkedése az épületen belül	a lakás a II. emeleten a jobb oldali szárnyban van, bejárata a folyosóról nyílik.	
A lakás helyiségei az alapító okirat szerint:	szoba	21,87 m <sup>2</sup>
	félszoba	10,20 m <sup>2</sup>
	előszoba	1,70 m <sup>2</sup>
	gardrób	3,34 m <sup>2</sup>
	konyha	4,46 m <sup>2</sup>
	fürdőszoba + wc	3,92 m <sup>2</sup>
Hasznos alapterület:	45,49 m <sup>2</sup> ≈ 45 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad a közös tulajdonból:	45/6424	
Falburkolat:	- tapéta, sima festés, - vizes helyiségekben csempe	felújítás alatt,
Padlóburkolat:	- parketta, PVC	kopott, avult állapotú
Nyílászárók:	- faanyagúak, mázoltak	rossz állapotúak, nem megfelelően zárodnak.
Víz:	- városi hálózatra rákötve	
Melegvíz:	- a melegvízellátás a FŐTÁV forróvízhálózatáról a hőközpont hőcserélőin keresztül történik.	
Szennyvízcsatorna	közműhálózatra rákötve	
Gáz:	városi hálózatra rákötve, konyhában gáztűzhely van.	
Fűtés:	- az épület fűtése a FŐTÁV forróvízhálózatáról a hőközpont hőcserélőin keresztül történik.	
Villany:	az elektromos hálózatba be van kötve.	

**MEGJEGYZÉS:** A lakás felújítás alatt van, mert a felső szinten csőrepedés volt. A lakás egész területén leázott. A villanyvezetékek felülvizsgálata és cseréje szükséges. A nyílászárók cseréje szükséges.

## AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Értékelés

Piaci összehasonlító megközelítés

*A megbízás tárgyát érintő ingatlan értéke piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelési módszerrel lett kiszámítva. A forgalmi érték megállapításánál figyelembe vettem az ingatlan fekvését, közmű ellátottságát, megközelíthetőségét, a keresleti-kínálati viszonyokat.*

*Úgy becsültem meg az értékét, hogy összehasonlítottam az értékelés alatt álló tulajdont más hasonló tulajdonokkal, melyek az utóbbi időben kerültek eladásra.*

## A LAKÁS ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Piaci összehasonlító adatok

Az összehasonlító adatok a telekértéket tartalmazzák

cím	funkció	méret m <sup>2</sup>	piaci ár Ft	fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>
Mézeskalács tér	üres beköltözhető összkomfortos lakás	45	11.500.000.-	255.555.-
Mézeskalács tér	üres beköltözhető összkomfortos lakás	35	9.000.000.-	257.143.-

Fajlagos alapár - üres beköltözhető érték -

256.349,-Ft/m<sup>2</sup>

Korrektív tényezők

Tényező	Értéke %
Lakott forgalmi érték miatt	- 20
Az épület műszaki állapota	- 15
A bérlő által elvégzett beruházási munkák	
<b>A teljes korrekció mértéke:</b>	<b>- 35</b>
Fajlagos, korrigált alapár, kerekítve:	<b>167.000,-Ft/m<sup>2</sup></b>

Az ingatlan értéke összesen

45 m<sup>2</sup>

167.000 Ft/m<sup>2</sup>

7.500.000,-Ft



## ÖSSZEFOGLALÁS:

Az ingatlanforgalmi értékének meghatározásánál a 2014. I. negyedévben az ingatlanpiacon kialakult helyzetet vettem figyelembe.

Elvégeztem a Budapest, XV. kerület Mézeskalács tér 2. IX. emelet 8., 80790/7/A/116 hrsz. alatti lakás értékbecslését.

Az értékbecslési szakvélemény minden mellékletével együtt a megrendelő tulajdonát képezi, amit a megrendelés céljára szabadon felhasználhat.

Az ingatlanforgalmi értékbecslői szakvélemény a megrendelő adatszolgáltatása alapján és helyszíni szemrevételezéssel készült 4 pl.-ban és az értékelés időpontjától számított 90 napig érvényes.

Budapest, 2015. január 28.



**PALOTA HOLDING ZRT.**  
1156 Budapest, ... u. 4-6.  
**ÉRTÉKBECSLÉS**

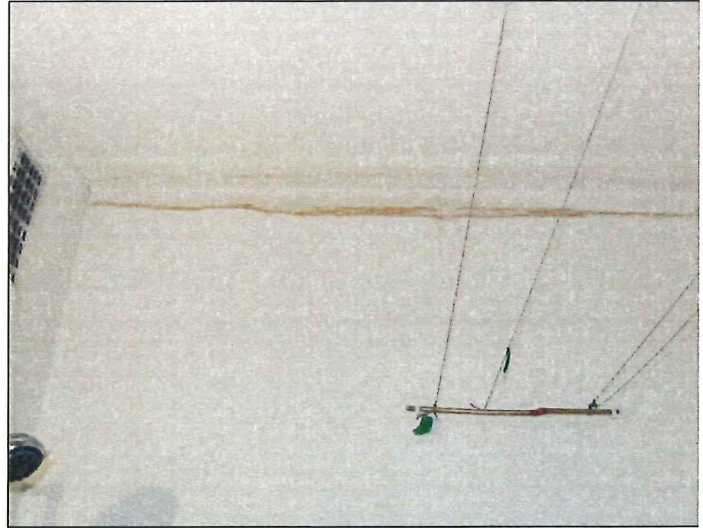
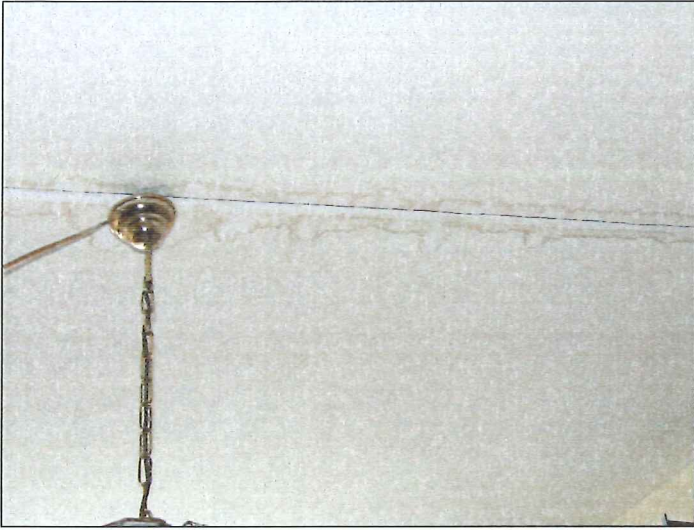
Az ingatlanforgalmi értékbecslést készítette:

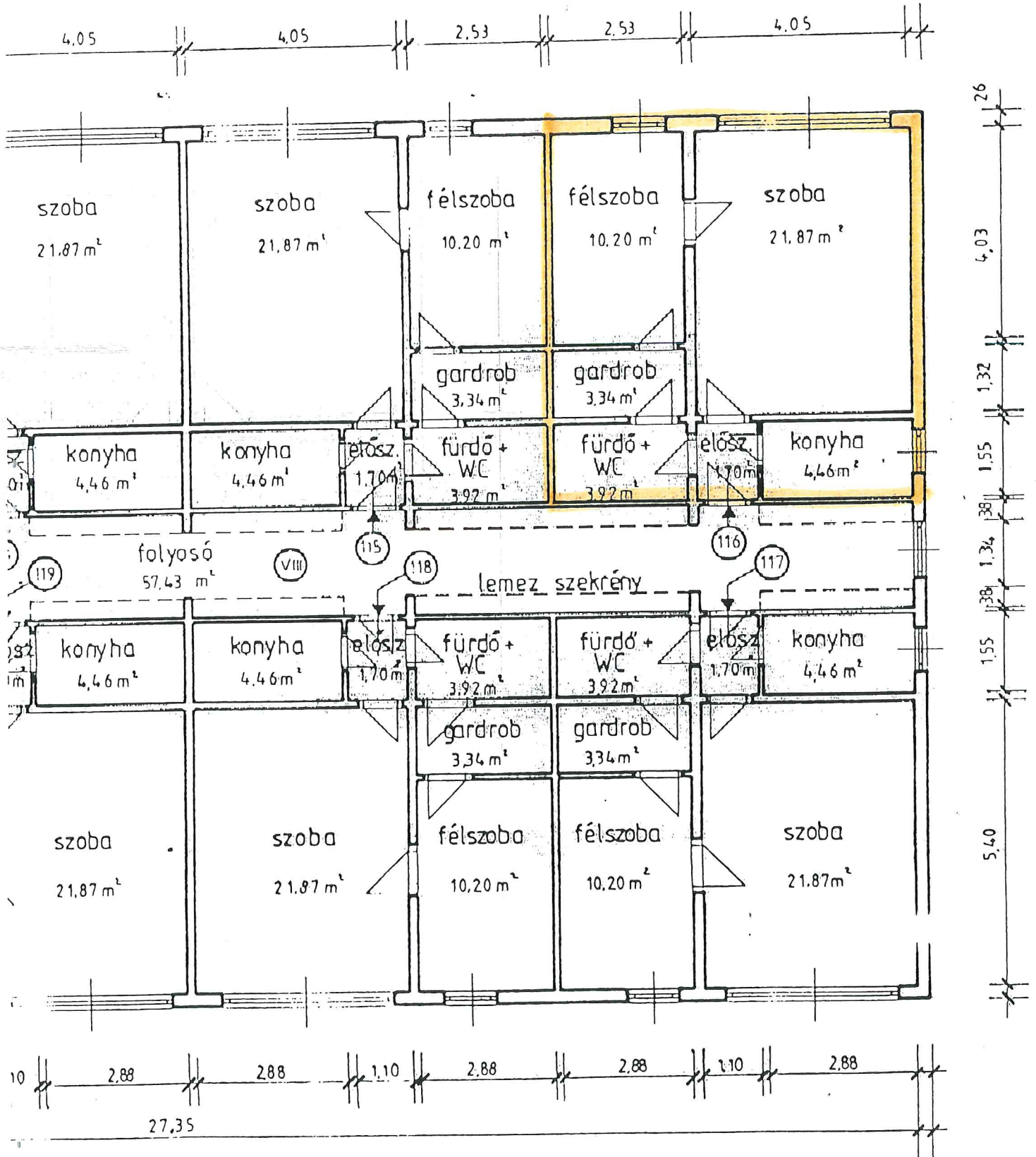
László Gizella  
ingatlanforgalmi értékbecslő  
eng. szám: 02950/2001.

Az ingatlanforgalmi értékbecslést jóváhagyta:



Benedek Lajos  
műszaki igazgató





szoba  
21.87 m<sup>2</sup>

szoba  
21.87 m<sup>2</sup>

félszoba  
10.20 m<sup>2</sup>

félszoba  
10.20 m<sup>2</sup>

szoba  
21.87 m<sup>2</sup>

konyha  
4.46 m<sup>2</sup>

konyha  
4.46 m<sup>2</sup>

elősz  
1.70 m<sup>2</sup>

fürdő +  
WC  
3.92 m<sup>2</sup>

fürdő +  
WC  
3.92 m<sup>2</sup>

elősz  
1.70 m<sup>2</sup>

konyha  
4.46 m<sup>2</sup>

folyosó  
57.43 m<sup>2</sup>

lemez szekrény

konyha  
4.46 m<sup>2</sup>

konyha  
4.46 m<sup>2</sup>

elősz  
1.70 m<sup>2</sup>

fürdő +  
WC  
3.92 m<sup>2</sup>

fürdő +  
WC  
3.92 m<sup>2</sup>

elősz  
1.70 m<sup>2</sup>

konyha  
4.46 m<sup>2</sup>

szoba  
21.87 m<sup>2</sup>

szoba  
21.87 m<sup>2</sup>

félszoba  
10.20 m<sup>2</sup>

félszoba  
10.20 m<sup>2</sup>

szoba  
21.87 m<sup>2</sup>

2.88

2.88

1.10

2.88

2.88

1.10

2.88

27.35

2.26

4.03

1.32

1.55

1.38

1.34

1.38

1.55

5.40

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal  
 Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/55746/2014

2014.02.27

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 80790/7/A/116 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST XV.KER. Mézeskalács tér 4. 9. emelet. ajtó:8.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	45	1 1	45/6424	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999975/1999/1999.03.08

2. bejegyző határozat: 500015/283/1998/98.03.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: átszállás 1049/1961/1961.05.31

jogcím: telekoasztás 15940/1980/1980.05.10

jogcím: eredeti felvétel 98801/1995/1995.05.04

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

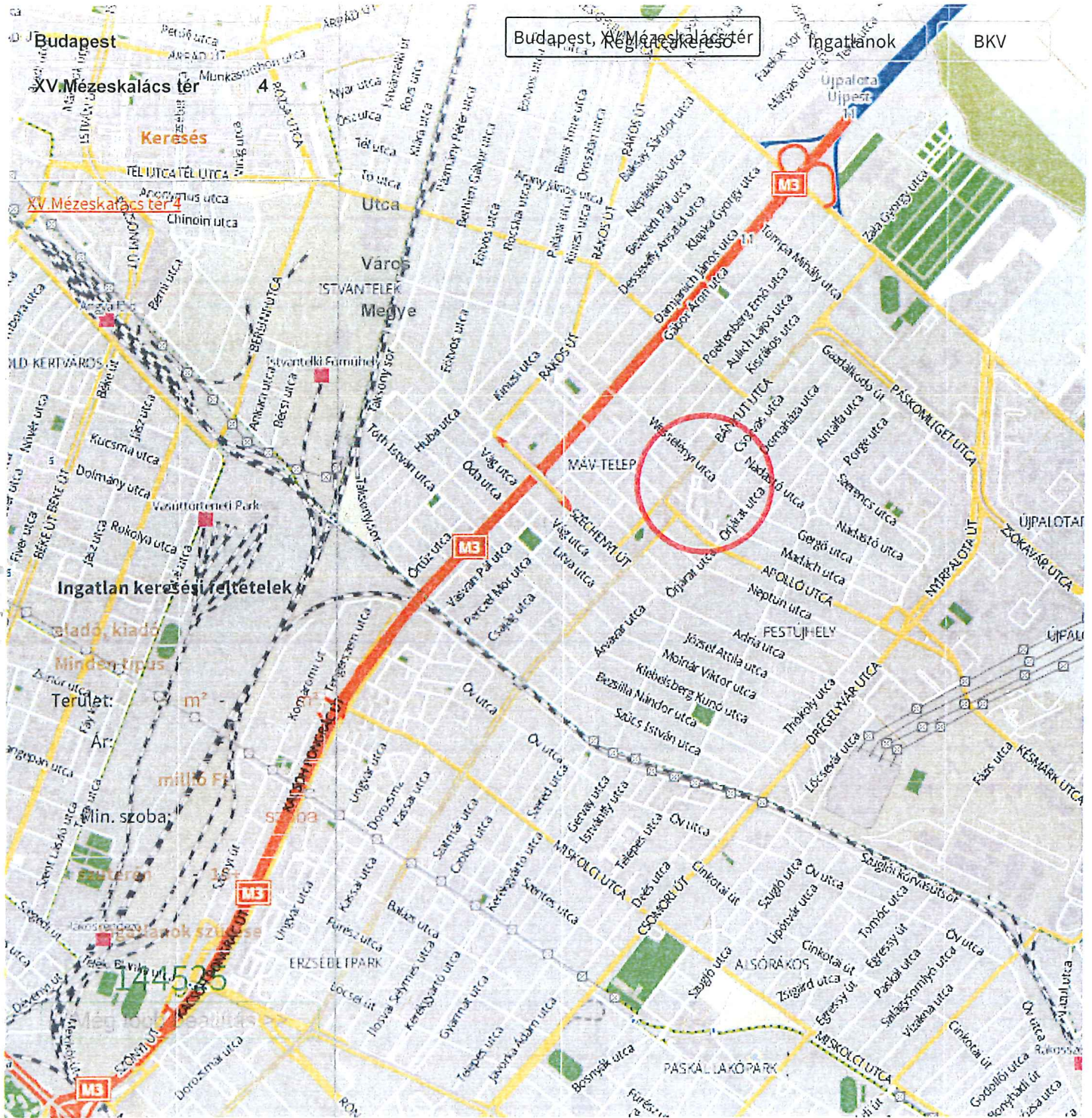
Nem hiteles tulajdoni lap

lap

# Apple szerviz - iSamurai

[isamurai.hu/](http://isamurai.hu/)

Apple telefonok szervize, Apple telefonok adás-vétele



- Étél-ital
- Gyógyszertár
- Orvos
- Oktatás
- Élelmiszer
- Bank/ATM
- Egyéb bolt
- Új hely

C-2160/2/2014

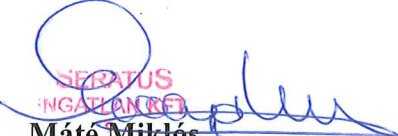
1155 Budapest, Mézeskalács tér 4. 9/8. szám alatti

LAKÁS

(Hrsz: 80790/7/A/116)

ÉRTÉKBECSLÉSI

S Z A K V É L E M É N Y E

  
SEPTUS  
INGATLANOK

Máté Miklós

ügyvezető igazgató

## ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

A 1155 Budapest, Mézeskalács tér 4. 9/8. szám alatti (Hrsz: 80790/7/A/116)

LAKÁS ingatlan értékének meghatározásáról

### TARTALOM JEGYZÉK

1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA
  - 3.1. Az ingatlan adatai
  - 3.2. Az ingatlan környezetének ismertetése
  - 3.3. Az ingatlan környezetének részletezése
  - 3.4. Az ingatlan leírása
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA
  - 4.1. Az értékelés általános módszertana
  - 4.2. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata
  - 4.3. Az alkalmazott módszer
  - 4.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

### MELLÉKLETEK

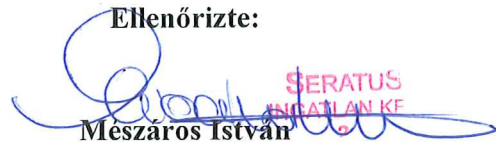
Tulajdoni lap  
Térkép  
Alaprajz  
Fotók

A szakvéleményt készítette:



**Vörös Ádám**  
okl. közgazdász  
ingatlan értékbecslő

Ellenőrizte:



**Mészáros István**  
okleveles építőmérnök  
okleveles ingatlangazdálkodási szakértő  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő  
Nysz: 010558

Budapest, 2014.12.19

## 1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A 1155 Budapest, Mézeskalács tér 4. 9/8. szám alatti (Hrsz: 80790/7/A/116)

LAKÁS

ingatlan értékének meghatározásáról.

<b>Megbízott megnevezése, címe:</b>	Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. 1095 Budapest Mester u. 54. I. em 1.		
<b>Megbízó megnevezése, címe:</b>	Budapest Főváros XV. Kerület Polgármesteri Hivatal 1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.		
<b>Az értékelés célja:</b>	Az ingatlan valós piaci értékének meghatározása a Megbízó részére.		
<b>Az értékelt ingatlan címe:</b>	1155 Budapest, Mézeskalács tér 4. 9/8. szám		
<b>Helyrajzi száma:</b>	Budapest, belterület 80790/7/A/116		
<b>A lakás tulajdoni lap szerinti alapterülete:</b>	45 m <sup>2</sup>	<b>A lakás valós, számított alapterülete:</b>	45 m <sup>2</sup>
<b>A helyszíni szemle időpontja:</b>	2014.12.19		
<b>Az értékbecslés fordulónapja:</b>	2014.12.19		

Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1155 Budapest, Mézeskalács tér 4. 9/8. szám alatti ingatlan általunk meghatározott, kerekített valós piaci értéke, mai állapotában, 2014. december havi érvényes árszinten

**7 400 000 Ft**  
*azaz Hétmillió-négyszázezer forint*

SERATUS  
INGATLAN KFT.  
2

A meghatározott forgalmi érték tartalmazza a törvényi előírásoknak megfelelő ÁFA-t.

Az értékbecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, valamint az EVS 2012 iránymutatása alapján készült.

Az ingatlanon és közvetlen környezetében helyszíni szemlét tartottunk. A helyszíni szemle során az észlelt állapotokat rögzítettük, amelyeket a szakértői vélemény kidolgozása során figyelembe vettünk és értékeltünk.

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert alkalmaztuk.

A szakvélemény a készítés dátumától számított 90 naptári napig érvényes.



## 2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- A szakvéleményben felhasznált alapadatokat a Megbízótól kaptuk. Jogi természetű ügyekben, valamint a részünkre átadott alapadatok helyességéért felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot jogcímre, vagy az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekre. Az értékelés során feltételeztük, hogy a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők.
- Nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lehetnek tisztázhatók. Az ingatlannal szemben esetlegesen fennálló követelésekkel kapcsolatban vizsgálatot nem végeztünk.
- A szakértői véleményünkben közölt adatok a legjobb tudomásunk szerint helytállóak, pontosak. Az adatokat megbízható forrásból gyűjtöttük, valamint a helyszíni felmérések alapján határoztuk meg. Nem vállalunk felelősséget olyan adat pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket az értékelés során felhasználtuk.
- Nem végeztünk környezetszennyezési, talajelemzési és geológiai állapotvizsgálatot, roncsolásos fizikai vizsgálatot, az értékelést szemrevételezés és a Megbízói adatszolgáltatásai alapján készítettük
- A szakértői véleményben közzétett értékek a fentiekben rögzített feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. Ezen értékelési szakvélemény a Megbízó és a Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.
- A piaci érték meghatározása az értékelési időpontban fennálló hazai piacgazdaság helyzete és az akkor érvényes forint vásárló-erő figyelembe vételével történt.
- A megállapított érték per, teher, és igénymentes, jogilag rendezett állapotra vonatkozik.
- Jelen szakvélemény 2 (két) eredeti példányban készült.

**3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA**

**3.1 Az ingatlan adatai (a tulajdoni lap szerint)**

<i>Tulajdoni lap dátuma</i>	2014.12.19
<i>Tulajdoni lap szerinti cím</i>	1155 Budapest, Mézeskalács tér 4. 9/8.
<i>Ingatlan jellege</i>	lakás
<i>Bejegyzett tulajdonosok/Tul.hányad</i>	Budapest XV. KER. Önkormányzat 1/1
<i>Helye</i>	belterület
<i>Helyrajzi száma</i>	80790/7/A/116
<i>Megnevezése</i>	lakás
<i>Közös tulajdoni hányad</i>	45/6424
<i>Értékelendő tulajdoni hányad</i>	1/1
<i>A lakás alapterülete</i>	45 m <sup>2</sup>
<i>A tulajdoni lapon szereplő széljegyek</i>	Nem tartalmaz bejegyzést
<i>A tulajdoni lapon szereplő terhelések</i>	Nem tartalmaz bejegyzést
<i>Egyéb</i>	Tulajdoni lapon szereplő cím a valósággal megegyezik.

### 3.2 Az ingatlan környezetének ismertetése

Az ingatlan Budapest XV. kerületében, a MÁV telep mellett, a Mézeskalács tér 4. 9. emelet 8. szám alatt található. A társasház környezetében hasonló jellegű panelépületek, kissé távolabb egyéb társasházak és családi házak vannak.

Az ingatlan átlagos lakókörnyezetben található, összes fontos közintézmény, vásárlási lehetőség adott. Tömegközlekedéssel és személygépkocsival egyaránt könnyen elérhető. A kerületrész megítélése jónak mondható, az ingatlanárak kerületi és budapesti viszonylatban is átlagosnak mondhatóak.

### 3.3. Az ingatlan környezetének részletezése

<i>Településen/kerületen belüli elhelyezkedése</i>	Az ingatlan Budapest XV. kerületében, a MÁV telep mellett, a Mézeskalács tér 4. 9. emelet 8. szám alatt található.	
<i>Környező ingatlanok jellemző hasznosítása</i>	A társasház környezetében hasonló jellegű panelépületek, kissé távolabb egyéb társasházak és családi házak vannak.	
<i>Infrastrukturális ellátottsága</i>	Jó, alapfokú ellátást biztosító létesítmények néhány száz méteren belül elérhetőek.	
<i>Megközelíthetőség</i>	Szilárd, aszfaltozott útburkolattal ellátott közúton.	
<i>Parkolási lehetőség</i>	Parkolóban az épület mellett, illetve a környező utcákban.	
<i>Közlekedési eszközök</i>	Villamos megállója az ingatlantól 100 m távolságban található.	
<i>Telekommunikációs ellátottság</i>	Jó	
<i>Esztétikai benyomás, környezeti szennyezettség</i>	Környezeti szennyezettség nem vélelmezhető.	

### 3.4. Az ingatlan leírása

<i>Építés éve:</i>	1971	<i>Felújítás éve:</i>	<i>Bővítés éve:</i>
<i>Beépítés módja:</i>	szabadonálló beépítés		
<i>Építés módja:</i>	panelos építési technológia		
<i>Épület szintjei:</i>	pince + földszint + 10 emelet		

Az ingatlan legfontosabb műszaki adatait táblázatos formában az alábbiakban ismertetjük.

Szerkezet	Kialakítása
<b>Az épület leírása</b>	
<i>Alapozás/szigetelés</i>	vasbeton szekrényalap
<i>Tartószerkezet</i>	előregyártott panel szerkezet
<i>Födémek</i>	előregyártott panel szerkezet
<i>Válaszfalak</i>	előregyártott panel szerkezet
<i>Tetőszerkezet/fedés</i>	lapostető, bitumenes lemezszigetelés
<i>Homlokzatok</i>	függesztett homlokzatok
<i>Világítás</i>	hagyományos világítótestekkel
<i>Lift</i>	van
<i>Műszaki állapot</i>	megfelelő, karbantartott
<i>Lépcsők</i>	vasbeton lépcsőszerkezet
<b>A lakás leírása</b>	
<i>Alapterület</i>	45 m <sup>2</sup> mérések alapján, tulajdoni lapon 45 m <sup>2</sup>
<i>Belmagasság</i>	2,65 m
<i>Nyílászárók</i>	fa anyagú, egyesített szárnyú szerkezetek, fa belső ajtók, fa bejárati ajtó
<i>Falburkolatok</i>	festett
<i>Aljzat burkolatok</i>	parketta, PVC
<i>Fűtés, melegvíz</i>	távfűtés, távmelegvíz
<i>Alaprajzi kialakítás</i>	átlagos alaprajzi kialakítás, egyszerű helyiségkapcsolatok
<i>Közművesítettség</i>	összközműves
<i>Műszaki állapot</i>	a lakás belső tereinek műszaki állapota gyenge

#### **Lakás megközelíthetősége, rövid leírása:**

Az értékelendő lakást a zárt lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni. Alaprajzi kialakítása átlagos, helyiségkapcsolatai megfelelőek. Területén 1+1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba- WC, gardrób. A lakás műszaki és esztétikai állapota átlagosnál gyengébb, felújítandó állapotú.

## Lakás helyiség lista

Helyiség	Alapterület m <sup>2</sup>	Súlyozás	Kalkulált alapterület m <sup>2</sup>
Szoba	21,87	100%	21,87
Félszoba	10,20	100%	10,20
Gardrób	3,34	100%	3,34
Fürdő-WC	3,92	100%	3,92
Előszoba	1,70	100%	1,70
Konyha	4,46	100%	4,46
<b>Összesen</b>	<b>45,49 m<sup>2</sup></b>	<b>Kalkulált alapterület kerekítve:</b>	<b>45 m<sup>2</sup></b>

## 4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

### 4.1. Az értékelés általános módszertana

Piaci érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

Gyorsított eladási, likvidációs érték azonos a forgalmi érték meghatározásával azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a marketing tevékenységre rendelkezésre álló idő túlságosan rövid, a nyilvános meghirdetés és a piacon való megjelenés nem megfelelő, összehasonlítva a szükséges idővel és a promóciós intézkedésekkel, melyek a piacon a legjobb ár eléréséhez szükségesek. A likvidációs érték feltételezi, hogy az ingatlan működésen kívül áll, valamint, hogy az értékesítés során az eredeti funkció – kereslet híján - figyelmen kívül hagyható. (6 hónap)

**Az értékbecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, valamint az EVS 2012 iránymutatása alapján készült.**

#### **Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- 4.1. Műszaki szempontok:
- 4.2. Építészeti szempontok:
- 4.3. Használati szempontok:
- 4.4. Telekadottságok:
- 4.5. Infrastruktúra:
- 4.6. Környezeti szempontok:
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

### **A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:**

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

### **Hozamszámításon alapuló értékelés:**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Jelen esetben ennek a módszernek a használata nem célszerű.

## **Költségalapú módszer:**

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

Jelen esetben ennek a módszernek a használata nem célszerű.

## **4.2. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata**

Az ingatlan piacképességéről megállapítható, hogy forgalomképes. Értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg.

## **4.3. Az alkalmazott módszer**

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert alkalmaztuk. Az alkalmazott módszer nem tette lehetővé hogy az ingatlan értékét meghatározza telek és felépítmény vonatkozásában.



#### 4.4. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan piaci értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok adatait vettük figyelembe. Az értékelést táblázatos formában az alábbiakban számítjuk.

összehasonlító adatok				
ingatlan azonosítása	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
Irányítószám	1155	1155	1155	1155
az ingatlan címe	Budapest Mézeskalács tér	Budapest Mézeskalács tér	Budapest Mézeskalács tér	Budapest Mézeskalács tér
építési éve	1971	1975	1975	1975
alapterülete	45 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
ára		7,4 MFt	7,1 MFt	10,0 MFt
fajlagos ára		164 eFt/m <sup>2</sup>	158 eFt/m <sup>2</sup>	221 eFt/m <sup>2</sup>
ajánlat/értékesítés		értékesítés	értékesítés	kínálat
ajánlat/értékesítés időpontja		2013	2013	2015
kínálati/infláció korrekció		0 %	0 %	-10 %
fajlagos alapértéke		164 eFt/m <sup>2</sup>	158 eFt/m <sup>2</sup>	199 eFt/m <sup>2</sup>
korrekció				
elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
környezet		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
alapterület		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
állapot		hasonló	hasonló	jobb
		0 %	0 %	-15 %
kor		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
infrastruktúra		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
felszereltség		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
épületen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
összesen		0 %	0 %	-15 %
fajlagos érték	163,8 eFt/m <sup>2</sup>	164,4 eFt/m <sup>2</sup>	157,8 eFt/m <sup>2</sup>	169,2 eFt/m <sup>2</sup>
Az ingatlan értéke	7,4 MFt			

Az ingatlan hozam alapú értékét megvizsgáltuk. Mivel az ingatlan elhelyezkedése és műszaki állapota nem indokolja ezt a hasznosítást, és az összehasonlító adatokon alapuló módszerrel meghatározott érték és a hozam alapú érték között jelentős eltérés mutatkozna, ezért ezt a módszert jelen esetben nem alkalmazzuk.

**Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1155 Budapest, Mézeskalács tér 4. 9/8. szám alatti ingatlan általunk meghatározott, kerekített valós piaci értéke, mai állapotában, 2014. december havi érvényes árszinten**

**7 400 000 Ft**

**azaz Hétmillió-négyszázezer forint**

A meghatározott forgalmi érték tartalmazza a törvényi előírásoknak megfelelő ÁFA-t.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal  
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 8000004/339076/2014  
2014.12.19

BUDAPEST XV. KER.

Beltérület 80790/7/A/116 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST KV.KER. Mézankalács tér 4. 9. emelet. ajtó:9.  
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/ÉÉl	személyi hányad	tulajdoni EöfF
lakás	45	1 1	45/6424	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999975/1999/1999.03.08

2. bejegyző határozat: 500015/203/1998/98.03.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott társasházi részek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: átszállás 1049/1961/1961.05.31  
jogcím: telekosztás 15940/1980/1980.05.10  
jogcím: eredeti felvétel 95881/1995/1995.05.04  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST KV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1601 BUDAPEST KV. KER. Bocskai utca 1-3

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

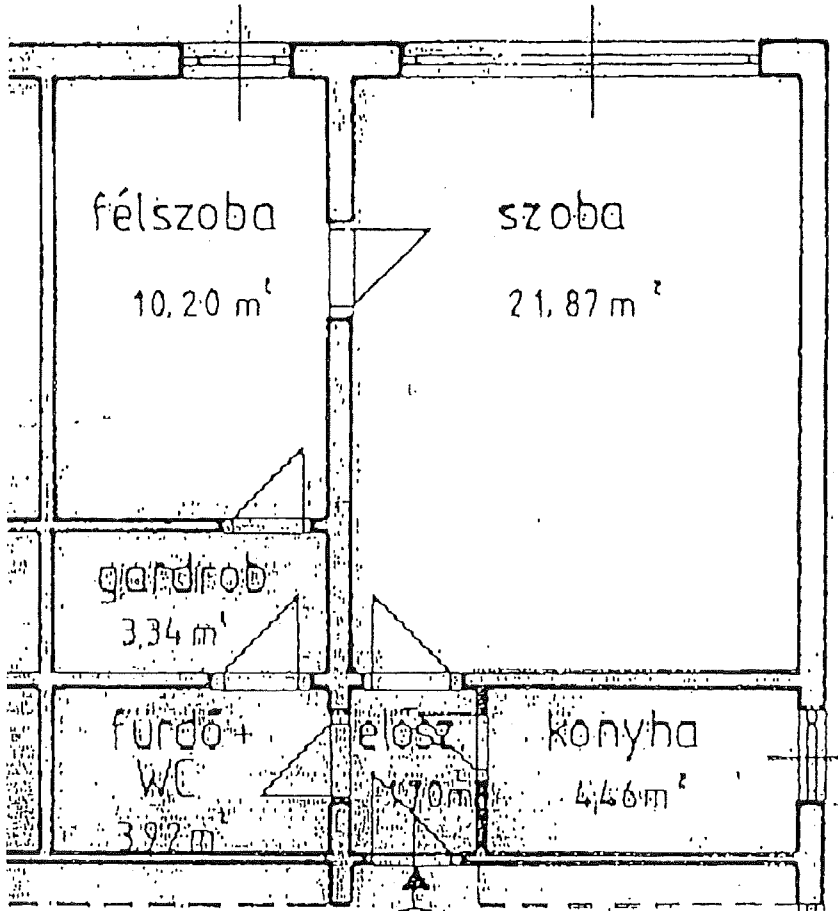
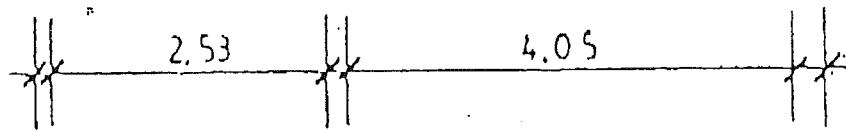
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





1155 Budapest, Mézeskalács tér 4. 9/8.  
Hrsz.: 80790/7/A/116, fényképek készültek: 2014-12-19



Utcakép



Utcakép



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Kilátás



Konyha



Konyha



Fürdőszoba

1155 Budapest, Mézeskalács tér 4. 9/8.  
Hrsz.: 80790/7/A/116, fényképek készültek: 2014-12-19



**Fürdőszoba**



**Szoba**



**Szoba**



**Szoba**



**Szoba**



**Radiátor**



**Beázásnyomok**



**Folyosó**